

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0459-02

öffentlich

Datum: 01.11.2023

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Voß, Tel.: 6134

Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
Planungsausschuss	28.11.2023	Ö	Entscheidung

Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"

hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 01.02.2016 stattgefunden hat.

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 26.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 stattgefunden hat.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Namensliste der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit als Anlage 1 (nicht öffentlich) beigefügt. Die nicht öffentliche Namensliste wurde bereits als gesonderte Beratungsunterlage V 23/0458-01 versendet.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Protokolle der Öffentlichkeitsversammlungen vom 22.01.2016 und 03.09.2019 mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 2 erfasst.

Der Planungsausschuss nimmt diese zur Kenntnis.

2. 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 22.12.2015 bis einschließlich 01.02.2016 durchgeführt wurde.

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 20.09.2019 durchgeführt wurde.

Die während dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 3 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.

3. Förmliche Beteiligung

Der Planungsausschuss beschließt den in der Sitzung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ 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. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sollen die Bebauungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt werden.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ treten diese Festsetzungen außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ erfasst sind.

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.

Sachverhalt:

Neufassung der Beschlussvorlage V 23/0459-01

Aufgrund von redaktionellen Änderungen / Ergänzungen werden folgende Anlagen angepasst. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

1. Anlage 5

Textliche Festsetzungen

S. 13/14, Nr. 10

...

10. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken der neuen Baugebiete nördlich und südlich der Straße Hahnenfähre in der Gemarkung Menden, Flur 4, ~~betreffend der~~ Flurstücke 672, 1079 und 1295, mit einem Biotopwertdefizit von 2.362 ökologischen Werteinheiten, werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 408 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan – und den dort vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche wurden ein Vogelschutz- und Vogelnährgehölz, eine Extensivwiese und ein Gewässerrandstreifen angelegt. Die zugeordnete Teilfläche beträgt 675 m², durch die Maßnahmen wird auf der Teilfläche eine ökologische Aufwertung um 2.362 Werteinheiten erreicht.

~~Hinweis: Die Lage der externen Ausgleichsfläche ist der Übersichtskarte der Planzeichnung zu entnehmen.~~

...

S. 26 (neu)

...

Der Übersichtsplan Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes wurde als Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 10 ergänzt.

2. Anlage 7

Planurkunde:

Zeichnerische Festsetzungen:

Im Bereich der Grundbesitzung Mulhofs Kamp 2, Flurstück 661 muss eine überbaubare Fläche für die Nutzung als Büro in einem eingeschossigen Anbau mit entsprechender Höhenfestsetzung des Gebäudeanbaus (OK max. über NHN) ergänzt werden.

Textliche Festsetzungen:

Die überarbeiteten textlichen Festsetzungen zu Nr. 10 wurden auf der Planurkunde entsprechend ausgetauscht. Der Übersichtsplan war bereits Bestandteil.

Die Anlage 1 wurde bereits als Beratungsunterlage V 23/0458-01 (nicht öffentlich) versendet. Es erfolgt keine neue Versendung.

Begründung:

Im Zuge der Überlegungen zur Überbaubarkeit der brachliegenden ehemaligen Hofstelle nördlich der Hahnenfähre und der Folgennutzung des temporär als „Junior-Uni“ genutzten „Haus Jugendgroschen“ südlich der Hahnenfähre wurde mehrfach der Wunsch an die Stadt herangetragen, diese Flächen als Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnstandorten auf diesen Flächen entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planungsziele und trägt zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum bei. Angesichts der Lage der Flächen im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsbereich/Wohnbaufläche (ASB) und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierenden Erholung (BSLE) besteht das Erfordernis, die mögliche Bebaubarkeit in Form einer Nachverdichtung sowie die vorhandenen Freiflächen städtebaulich eindeutig zu regeln. Die Lage am Quartiersrand sowie die exponierte Lage direkt an der Ruhr erfordern dabei auch eine besondere Berücksichtigung der Umweltbelange. Des Weiteren sollen die vorhandenen Bebauungsstrukturen an der Mendener Straße, an der Hahnenfähre und am Mulhofs Kamp sowie der Bereich des Regenüberlaufbeckens / Pumpstation planungsrechtlich gesichert werden. Eine planungsrechtliche Sicherung der beiden Einrichtungen der evangelischen Altenhilfe sowie der DRLG-Rettungsstation soll durch den Bebauungsplan ebenfalls gewährleistet werden. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und behutsame Arrondierung der Bebauungsstrukturen nördlich und südlich der „Hahnenfähre“ durch Festsetzung von Reinen Wohngebieten
- Sicherung des Erschließungsstichs der Mendener Straße sowie der Straßen Hahnenfähre und Mulhofs Kamp als öffentliche Verkehrs- und Fußwegeflächen
- Sicherung der vorhandenen Frei-/Gartenflächen im nordwestlichen Plangebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung der vorhandenen Pumpstation und des Regenüberlaufbeckens als Fläche für Versorgungsanlagen
- Planungsrechtliche Sicherung der beiden Standorte für Senioreneinrichtungen sowie der DLRG-Rettungsstation als Flächen für den Gemeinbedarf

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ 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
Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	12.02.2020
Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Bebauungsplan Mendener Straße/ Hahnenfähre - H 6 in Mülheim an der Ruhr ASP Fledermäuse	Echolot GbR, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	19.10.2020
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	Mai 2023
Ergänzende Stellungnahme zum LBP	Stabsstelle Umweltplanung / Untere Naturschutzbehörde	23.06.2023
Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG zum Bebauungsplangebiet H 6 Mendener Straße/ Hahnenfähre in Mülheim an der Ruhr	Conzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr	06.02.2020
Immissionsschutzgutachten Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße / Hahnenfähre“	Normec Uppenkamp, Niederlassung Rheinland	16.03.2022
Entwässerungsgutachten	Dahlem Ingenieure, Essen	Mai 2023

Stellungnahmen Öffentlichkeit
Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

In diesem Verfahren wurde bereits folgender Beschluss gefasst:

- Beschluss über die Neueinleitung und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Beschluss über die Aufhebung des Restbereichs vom 09.12.2015 (Drucksache Nr.: V 15/0872-01)
- Beschluss über die Neuabgrenzung des Plangebietes und Beschluss über die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2018 (Drucksache Nr.: V 18/0131-01)

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 bisher für diesen Bebauungsplan Planungskosten u.a. für Gutachten in Höhe von 43.219,09 Euro entstanden. Gutachtenkosten in Höhe von 17.255,00 Euro stehen noch aus. Insgesamt belaufen sich die Planungskosten u.a. für Gutachten auf 63.474,09 Euro.

Diese wurden / werden durch die Stadt Mülheim an der Ruhr getragen und über das Budget des Amtes 61 (PSP 1.09.070.11.02) abgedeckt.

Bei Planumsetzung erforderliche Ausgleichs- / Artenschutzmaßnahmen oder Erschließungskosten für die hinzutretende Bebauung sollen durch die Eigentümer*innen getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt werden.

I.V. Felix Blasch

Anlagen:

- Anlage 1: Namensliste (Die nicht öffentliche Namensliste wird als gesonderte Beratungsunterlage V 23/0458-01 versendet.)
- Anlage 2: Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 3: Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Checkliste Klimaschutz / Klimawirkungsprüfung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B)
- Anlage 7: Planentwurf

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

1

Protokoll

EINGEGANGEN

26. Juli 2015

Amt

**Öffentlichkeitsversammlung vom 22.01.2016 für den
Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“**

Ort: Gemeindesaal der Heilig Geist Kirche, Zeppelinstraße 67 in 45470 Mülheim
an der Ruhr

Beginn: 18.30 Uhr

Anwesende:

Besucherinnen/Besucher 51 gemäß Liste, hiervon Mandatsträger: 1

Politik:

Herr Fessen Bezirksbürgermeister der BV 1 (Versammlungsleiter)

Verwaltung:

Herr Liebich Amt 61

Herr Triesch Amt 61

Herr Fessen eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden. Er stellte danach die Beteiligten vor und erläuterte kurz den Ablauf und den Sinn und Zweck der Versammlung.

Herr Liebich erläuterte die Formalien bei einem Bauleitplanverfahren (Einleitung, Auslegung, Satzung) und ging ausführlich anhand einer Powerpointpräsentation auf die vergangene und die jetzige planungsrechtliche Situation ein. Besonders erwähnenswert ist die Tatsache dass für den Bereich der Wiese neben dem Altenheim ein Vorbescheid für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erteilt worden ist. Rechtlich gesehen kann unbeachtlich des dort vorgesehenen Bebauungsplanes eine Bebauung nach § 34 BauGB realisiert werden.

Rechtliche Schritte der Anwohner gegen diese Bebauung haben zu keiner anderen Beurteilung der Sachlage geführt.

Herr Fessen eröffnete die Diskussion um 18.50 Uhr.

Herr Heribert Böhm ¹ [redacted] Mendener Straße 103, wollte wissen, warum diese Öffentlichkeitsveranstaltung nicht vor Erteilung des Vorbescheides durchgeführt worden ist. Weiterhin wies er auf die damals vorhandene Kanalisation hin.

Herr Hans-Jochen Bl. ² [redacted] Mendener Straße 103, als Sprecher einer Bürgerinitiative, wies darauf hin, dass das im Planbereich befindliche Altenwohnheim nach §35 BauGB unter Hinweis auf den damaligen Bebauungsplan H 6 genehmigt worden ist.

Herr Martin ³ [redacted] [redacted], teilte mit, dass die Politik nicht über die Bauvoranfrage informiert worden ist. Desweiteren liegt das Plangebiet sowohl in einem Bereich des Landschaftsschutzes als auch in einem Grünzug. Weiterhin wollte er wissen, inwieweit der Umweltschutz bei einer Bebauung nach § 34 BauGB geprüft wird.

Herr ⁴ [redacted] [redacted], wollte wissen, warum das Gebäude, für das ein Vorbescheid erteilt worden ist, nicht im Zielplan dargestellt wurde.

⁵ [redacted] [redacted], war der Meinung, dass das Flurstück 923, die Fläche in der das durch Vorbescheid geplante Gebäude stehen soll, als landwirtschaftliche Fläche anzusehen ist. Weiterhin wies er darauf hin, dass das Plangebiet nur 80m weit von der FFH-Fläche entfernt ist. Er gab an, dass er bisher Vertrauen in den alten Bebauungsplan H6 gehabt hätte.

Ein Bürger stellt verärgert fest, dass die Politik über den Vorbescheid nicht unterrichtet wurde. Man hätte eine Veränderungssperre erlassen können.

Ein anderer Bürger wollte wissen, warum das geplante Gebäude nicht im Zielplan eingezeichnet wurde.

² [redacted] wollte wissen, wieso das Altenheim nach § 35 BauGB genehmigt werden konnte.

⁶ [redacted], als Vertreter vom BUND, wies darauf hin, dass das Plangebiet direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und das in einem Umkreis von 300m die FFH-Verträglichkeit zu prüfen ist. Weiterhin bemerkte er, dass die Bebauung bei Cafe del Sol und bei der Tilsiter Straße

nicht verhindert werden konnte, sie jedoch bei der Bergerstraße Erfolg gehabt hätten. Dort konnte eine Bebauung verhindert werden. Diese Wiese, in der das geplante Gebäude stehen soll, ist aufgrund der Artenvielfalt, der vorhandenen Pflanzengesellschaften und dem Vorkommen von Amphibien etc. sehr erhaltenswert. Diese Feuchtwiesen, wie z.B. auch im Bebauungsplan „Heidendoren/Kölnener Straße – I 18“, sind außerordentlich wichtig und sollten im Bebauungsplan gesichert werden. Er wies darauf hin, dass diese Wiesenbiotope erst ab einer bestimmten Größe funktionieren. Das bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit des Biotops zerstört wird, wenn dort gebaut wird.

Weiterhin begrüßte er den Freiflächenschutz im geplanten Bebauungsplan.

7 **Clattenstraße**, möchte, daß der Bebauungsplan zum Schutz der Freiflächen weitergeführt wird. Die kleine Freifläche ist durch den RFNP abgesichert. Die Verwaltung sollte die weitere Bearbeitung nicht als ein laufendes Geschäft der Verwaltung ansehen und darüber hinaus das Haus Jugendgroschen mit in das Plangebiet einbeziehen.

Ein Bürger wollte wissen, ob das Mehrfamilienhaus auch ohne Gutachten gebaut werden kann und ob es möglich ist, dass die Verwaltung die Interessengemeinschaft über den Bauantrag informiert.

1 hielt es für üblich, dass die Politik vor Erteilung des Vorbescheides informiert wird. Der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ liegen 1100 Unterschriften gegen die Bebauung vor. Nach seiner Ansicht wären auch 6000 Unterschriften im Rahmen eines Bürgerbegehrens möglich. „Am Mittwoch gab es in der VHS eine Debatte über die vorgesehene Bebauung. Die Stimmung unter den Bürgern ist miserabel und wird durch das hervorgerufen, was die Verwaltung macht.“

8, wies darauf hin, dass der RFNP diese Fläche als Grünfläche darstellt.

9, BV1 – CDU, gab an, dass die Bezirksvertreter auch aus zeitlichen Gründen überhaupt nicht in der Lage sind einen Bauvorbescheid zu prüfen.

5 wies darauf hin, daß bei dem geplanten Bauvorhaben eine Versickerungspflicht besteht. „Wir haben dort auch eine 100 jährige Eiche“ gab er an. In diesem Zusammenhang machte er auf folgendes Problem aufmerksam: im Bereich der Böschung gibt es Bäume und Büsche. Insbesondere die Bäume benötigen für ihre Versorgung die Feuchtwiese. Wenn also die Wiese versiegelt wird, hat dies Auswirkungen auf die Wasserversorgung der Bäume, so daß diese wahrscheinlich absterben werden.

Herr **Florian B.** **5** **Mendener Straße 10a**⁴, hielt die Feuchtwiese für erhaltenswert, sie ist ein Lebensraum für Tiere – Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und dem Moschusbock.

11 gab an, dass die Einfahrt zum Altenheim „dramatisch“ ist. Vor ca. 15 Jahren war er in einer Bürgersprechstunde bei Herrn Fessen. Der damalige stellvertretende Ordnungsamtsleiter wollte sich um dieses Problem kümmern. Es ist jedoch nichts passiert.

Herr **1** animierte die Verwaltung, die Politik und die Bürger sich aktiv für den Erhalt der Feuchtwiese einzusetzen. Er gab zu Bedenken, dass der geplante Neubau auch eine Verschandelung der Umgebung sein könnte. Abgesehen davon besteht aus seiner Sicht jetzt schon ein Verkehrschaos im Bereich des Altenheims. Durch die Baufahrzeuge wird dieses Chaos noch vergrößert.

Herr **5** wies darauf hin, daß zwischen dem Altenheim und dem neuen Gebäude ein Windkanal entstehen würde, durch den die alten Leute gehen müßten, wenn sie zur Ruhr wollten. Weiterhin haben die Altenheimbewohner jetzt einen schönen Blick auf die Feuchtwiese, danach nur noch auf das Gebäude.

Ein besorgter Bürger entgegnete „Was ist mit der nachfolgenden Generation, die Wiese ist dann auf Dauer verloren.“

Herr **12** **Wendland** (Schüler), **Mendener Straße 102** fand die geplant Bebauung absolut unakzeptabel. Entsetzt wollte er wissen, was mit den Tieren auf der Wiese passieren würde. „Die Enten kommen mit dem Lärm nicht klar.“

Die **13** **Alexandra** gab an, dass ihre Familie direkt an der Wiese wohnt und sie alle die unterschiedlichen Tierarten beobachten würden. „Es ist einfach ein Naturschauspiel. Die Eiche ist mindestens 300 Jahre alt und vermutlich ein Naturdenkmal. Wer prüft dies nach?“

1 hielt das geplante Gebäude für eine Verschandelung der Umgebung.

8 wies darauf hin, dass eine Genehmigung nach § 34 BauGB nur möglich ist, wenn das Gebäude durch eine Straße erschlossen ist.

14 gab an, dass er seit 35 Jahren in dieser Gegend wohnt und dass sein Vermieter ihm damals gesagt habe, dass auf der Wiese nicht gebaut werden dürfte.

7 hielt es für einen unglaublichen Zufall, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist und freute sich über die geplante Freiflächensicherung.

5

5

2 wies darauf hin, dass sich seine Kritik nicht gegen den Bebauungsplan, sondern nur gegen die Bebauung der Wiese richtet.

Während der Veranstaltung wurden noch folgende Unterlagen eingereicht:

- Zwei Schriftsätze von **15** zur Feuchtwiese
- Drei Pläne von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“
- Ein Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“
- Unterschriften gegen die Bebauung der Ruhrwiese von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

Die Veranstaltung war um 20.30 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den

Versammlungsleiter:

.....
(Fesser)

Protokollführer:

.....
(Triesch)

Beteiligte(r):	Öffentlichkeitsversammlung am 22.01.2016	Eingang:	
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
		Den Anregungen wird teilweise gefolgt.	
<p>Ein Bürger wollte wissen, warum diese Öffentlichkeitsveranstaltung nicht vor Erteilung des Vorbescheides durchgeführt worden ist. Weiterhin wies er auf die damals vorhandene Kanalisation hin.</p> <p>Ein Bürger teilte mit, dass die Politik nicht über die Bauvoranfrage informiert worden ist. Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in einem Bereich des Landschaftsschutzes als auch in einem Grünzug. Weiterhin wollte er wissen, inwieweit der Umweltschutz bei einer Bebauung nach § 34 BauGB geprüft wird.</p> <p>Ein Bürger wollte wissen, warum das Gebäude, für das ein Vorbescheid erteilt worden ist, nicht im Zielplan dargestellt wurde.</p> <p>Ein Bürger war der Meinung, dass das Flurstück 923, die Fläche - in der das durch Vorbescheid geplante Gebäude stehen soll, als landwirtschaftliche Fläche anzusehen ist. Weiterhin wies er darauf hin, dass das Plangebiet nur 80m weit von der FFH Fläche entfernt ist. Er gab an, dass er bisher Vertrauen in den alten Bebauungsplan H6 gehabt hatte.</p>		<p>Eine Öffentlichkeitsveranstaltung gesetzlich nicht verpflichtend, sondern nur eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgegeben.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange geprüft.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der tangierende Bereich des Landschaftsschutzgebietes in die Planurkunde nachrichtlich übernommen.</p> <p>In dem ersten Verfahrensschritt eines Bebauungsplanverfahrens wird zur Definition der ersten Planungsüberlegungen in einem Zielplan in der Regel nur die Art einer künftigen Bebauung (z. B. Wohnen) dargestellt. Die Darstellung von geplanten Gebäuden erfolgt erst in einem zweiten Verfahrensschritt.</p> <p>Die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen. Bei der Entwicklung der Plangebietsflächen handelt es sich um Flächen, welche im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/Wohnbaufläche dargestellt sind. Somit ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der regionalplanerischen Ebene die Voraussetzung gegeben, den Bereich zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen.</p> <p>Das FFH-Gebiet wurde im weiteren Verfahren im Rahmen der Prüfung von</p>	

Ein Bürger stellt verärgert fest, dass die Politik über den Vorbescheid nicht unterrichtet wurde. Man hatte eine Veränderungssperre erlassen können.

Ein Bürger wollte wissen, warum das geplante Gebäude nicht im Zielplan eingezeichnet wurde.

Ein Bürger wollte wissen, wieso das Altenheim nach § 35 BauGB genehmigt werden konnte.

Ein Vertreter vom BUND wies darauf hin, dass das Plangebiet direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und das in einem Umkreis von 300 m die FFH-Verträglichkeit zu prüfen ist. Weiterhin bemerkte er, dass die Bebauung bei Cafe del Sol und bei der Tilsiter Straße nicht verhindert werden konnte, sie jedoch bei der Bergerstraße Erfolg gehabt hatten. Dort konnte eine Bebauung verhindert werden. Diese Wiese, in der das geplante Gebäude stehen soll, ist aufgrund der Artenvielfalt, der vorhandenen Pflanzengesellschaften und dem Vorkommen von Amphibien etc. sehr erhaltenswert. Diese Feuchtwiesen, wie z.B. auch im Bebauungsplan „Heidendoren/Kölner Straße – I 18“, sind außerordentlich wichtig und sollten im Bebauungsplan gesichert werden. Er wies darauf hin, dass diese Wiesenbiotope erst ab einer bestimmten Größe funktionieren. Das bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit des Biotops zerstört wird, wenn dort gebaut wird. Weiterhin begrüßte er den Freiflächenschutz im geplanten Bebauungsplan.

Eine Bürgerin möchte, dass der Bebauungsplan zum Schutz der Freiflächen weitergeführt wird. Die kleine Freifläche ist durch den RFNP abgesichert. Die Verwaltung sollte die weitere Bearbeitung nicht als ein laufendes Geschäft der Verwaltung ansehen und darüber hinaus das Haus Jugendgrotschen mit in das

Auswirkungen auf die umweltrechtlichen Aspekte miteinbezogen.

In § 14 Abs. 3 BauGB ist festgelegt, dass Vorhaben, die vor Inkrafttreten einer Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von einer Veränderungssperre unberührt bleiben.

Im Zielplan einer Angebotsplanung (Bebauungsplan) wird in der Regel nur die Art der künftigen Bebauung (z. B. Wohnbebauung) dargestellt.

Das Seniorenheim „Haus Ruhrgarten“ wurde bereits Anfang der 1970iger Jahre auf einem bereits baulich vorgemutzten und erschlossenen Grundstück erbaut.

Im Bebauungsplanverfahren wurden Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung der Fledermäuse, eine FFH Vorprüfung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht eingestellt.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Im Rahmen einer Plangebietserweiterung wurde das Haus Jugendgrotschen in

Plangebiet einbeziehen.

Ein Bürger wollte wissen, ob das Mehrfamilienhaus auch ohne Gutachten gebaut werden kann und ob es möglich ist, dass die Verwaltung die Interessengemeinschaft über den Bauantrag informiert.

Ein Bürger hielt es für üblich, dass die Politik vor Erteilung des Vorbescheides informiert wird. Der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ liegen 1100 Unterschriften gegen die Bebauung vor. Nach seiner Ansicht waren auch 6000 Unterschriften im Rahmen eines Bürgerbegehrens möglich. Am Mittwoch gab es in der VHS eine Debatte über die vorgesehene Bebauung. Die Stimmung unter den Bürgern ist miserabel und wird durch das hervorgerufen, was die Verwaltung macht.

Eine Bürgerin wies darauf hin, dass der RFNP diese Fläche als Grünfläche darstellt.

Ein Bürger wies darauf hin, dass bei dem geplanten Bauvorhaben eine Versickerungspflicht besteht. „Wir haben dort auch eine 100 jährige Eiche“ gab er an. In diesem Zusammenhang machte er auf folgendes Problem aufmerksam: im Bereich der Boschung gibt es Bäume und Büsche. Insbesondere die Bäume benötigen für ihre Versorgung die Feuchtwiese. Wenn also die Wiese versiegelt wird, hat dies Auswirkungen auf die Wasserversorgung der Bäume, sodass diese wahrscheinlich absterben werden.

Ein Bürger hielt die Feuchtwiese für erhaltenswert, sie ist ein Lebensraum für Tiere - Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und dem Moschusbock.

den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Einsichtnahmen in Bauakten können bei der Baugenehmigungsbehörde generell beantragt werden.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht heranzuziehen.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen wesentliche Inhalte sowie weitere Umweltbelange in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Artenschutz- sowie Umweltbelange geprüft.

Ein Bürger gab an, dass die Einfahrt zum Altenheim „dramatisch“ ist. Vor ca. 15 Jahren war er in einer Bürgersprechstunde bei Herrn Fessen. Der damalige stellvertretende Ordnungsamtsleiter wollte sich um dieses Problem kümmern. Es ist jedoch nichts passiert.

Ein Bürger animierte die Verwaltung, die Politik und die Bürger sich aktiv für den Erhalt der Feuchtwiese einzusetzen. Er gab zu Bedenken, dass der geplante Neubau auch eine Verschandelung der Umgebung sein könnte. Abgesehen davon besteht aus seiner Sicht jetzt schon ein Verkehrschaos im Bereich des Altenheims. Durch die Baufahrzeuge wird dieses Chaos noch vergrößert.

Ein Bürger wies darauf hin, dass zwischen dem Altenheim und dem neuen Gebäude ein Windkanal entstehen würde, durch den die alten Leute gehen müssten, wenn sie zur Ruhr wollten. Weiterhin haben die Altenheimbewohner jetzt einen schönen Blick auf die Feuchtwiese, danach nur noch auf das Gebäude.

Ein besorgter Bürger entgegnete „Was ist mit der nachfolgenden Generation, die Wiese ist dann auf Dauer verloren.“

Ein Bürger fand die geplante Bebauung absolut unakzeptabel. Entsetzt wollte er wissen, was mit den Tieren auf der Wiese passieren würde. „Die Enten kommen mit dem Lärm nicht klar“. Die Mutter des Bürgers gab an, dass ihre Familie direkt an der Wiese wohnt und sie alle die unterschiedlichen Tierarten beobachten würden. „Es ist einfach ein Naturschauspiel. Die Eiche ist mindestens 300 Jahre alt und vermutlich ein Naturdenkmal.“

Private Einfahrtssituationen auf dem eigenen Grundstück sind nicht Bestandteil des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Artenschutz- sowie Umweltbelange geprüft.

Ein Windkanal zwischen der Senioreneinrichtung und dem mittlerweile errichteten Gebäude ist nicht entstanden.

Ein Anspruch auf einen „Ausblick“ kann in der Bauleitplanung grundsätzlich nicht gefordert werden.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Das Gebäude wurde bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Wer prüft dies nach?“

Ein Bürger hielt das geplante Gebäude für eine Verschandelung der Umgebung.

Eine Bürgerin wies darauf hin, dass eine Genehmigung nach § 34 BauGB nur möglich ist, wenn das Gebäude durch eine Straße erschlossen ist.

Ein Bürger gab an, dass er seit 35 Jahren in dieser Gegend wohnt und dass sein Vermieter ihm damals gesagt habe, dass auf der Wiese nicht gebaut werden dürfte.

Eine Bürgerin hielt es für einen unglaublichen Zufall, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist und freute sich über die geplante Freiflächensicherung.

Ein Bürger wies darauf hin, dass sich seine Kritik nicht gegen den Bebauungsplan, sondern nur gegen die Bebauung der Wiese richtet.

Während der Veranstaltung wurden noch folgende Unterlagen eingereicht:

- Zwei Schriftsätze von einer Bürgerin zur Feuchtwiese
- Drei Pläne von der Bürgerinitiative „Freie Ruhwiese“
- Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster von der Bür-

Das mittlerweile errichtete Gebäude fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild. Diese Parameter wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die Genehmigung im Rahmen der gebundenen Ermessensentscheidung erteilt.

Das zu bebauende Flurstück 923 wurde bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden. Das Gebäude wurde bereits errichtet. Die Erschließung ist gesichert.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.

Bei einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB handelt es sich um eine gebundene Ermessensentscheidung. Wenn alle Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, die im Gesetz vorgesehene Rechtsfolge herbeiführen, steht der Behörde kein Ermessen zu. Die Genehmigung ist zu erteilen.

gerinitiative „Freie Ruhrwiese“

- Unterschriften gegen die Bebauung der Ruhrwiese von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

EinsenderIn: 17

Triesch, Dieter

Von: Garner, Sabine
Gesendet: Dienstag, 5. Januar 2016 07:23
An: Voss, Claudia; Triesch, Dieter; Blasch, Felix
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)

Zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Sabine Garner

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6100 Fax: (02 08) 455-6199
<http://www.muelheim-ruhr.de/>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muelheim-ruhr.de [<mailto:webteam@muelheim-ruhr.de>] Im Auftrag von [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. Januar 2016 18:47
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)

Gesendet von Benutzer: Gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==

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

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf
Bezeichnung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)
Anregungen:

Sehr geehrte Frau Voß, Herr Triesch und Herr Blasch,

gerade habe ich den aktuellen Bebauungsplan Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6) angeschaut.

Auffällig ist zunächst, dass der dargelegte Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht dem Zielplan Vorlage - V 15/0872-01 entspricht. Insbesondere die ausgewiesenen "privaten Grünflächen" Darin ist das Areal nördlich des Altenheims unterschiedlich

dargestellt, einmal als "private Grünfläche" und einmal ausserhalb dieser "Grünfläche" Das ist ein wesentlicher Unterschied!

Siehe Anhang! (leider kann ich den Anhang nicht per Online-Mail der Stadt verschicken.

Ist dieser Unterschied eine gewollte Fehlinformation an die Bewohner oder ist dies ein Versehen, da sich nach der Vorlage noch vor der Veröffentlichung Änderungen ergeben haben?
Ich lehne es ab, den Bereich nördlich des Altenheims zu bebauen, da dies meiner Ansicht nach nicht im Interesse der Grünstreifen mit ihrer Vielfalt von Vögeln entlang der Ruhr ist!

Ferner möchte ich von Ihnen gerne wissen, ob es für den Ort Mendener Str. 110 (im Plan Nr. 1079) bereits Voranfragen für eine Wohnbebauung gibt! Wer möchte was hier bauen? Dieses Areal sollte doch zwischen dem Forstbachtal und der Ruhr eine natürliche (ehemals landwirtschaftliche) Beschaffenheit behalten. So sind dort immer wieder Fasane, Rehe und z.B. der Grünspecht bei der Nahrungsaufnahme zu finden. Eine Zersiedelung nimmt diesen Tieren das Nahrungsreservoir.

Mit freundlichen Grüßen,



zur Kenntnis:



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

Beteiligte(r):	EinsenderIn 17	Eingang:	05.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Gerade habe ich den aktuellen Bebauungsplan Mendener Straße/Hahnenfahre (H 6) angeschaut. Auffällig ist zunächst, dass der dargelegte Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht dem Zielplan Vorlage - V 15/0872-01 entspricht. Insbesondere die ausgewiesenen "privaten Grünflächen". Darin ist das Areal nördlich des Altenheims unterschiedlich dargestellt, einmal als "private Grünfläche" und einmal außerhalb dieser "Grünfläche" Das ist ein wesentlicher Unterschied! Siehe Anhang! (leider kann ich den Anhang nicht per Online-Mail der Stadt verschicken. Ist dieser Unterschied eine gewollte Fehlinformation an die Bewohner oder ist dies ein Versehen, da sich nach der Vorlage noch vor der Veröffentlichung Änderungen ergeben haben? Ich lehne es ab, den Bereich nördlich des Altenheims zu bebauen, da dies meiner Ansicht nach nicht im Interesse der Grünstreifen mit ihrer Vielfalt von Vögeln entlang der Ruhr ist. Ferner möchte ich von Ihnen gerne wissen, ob es für den Ort Mendener Str. 110 (im Plan Nr. 1079) bereits Voranfragen für eine Wohnbebauung gibt! Wer mochte was hier bauen? Dieses Areal sollte doch zwischen dem Forstbachtal und der Ruhr eine natürliche (ehemals landwirtschaftliche) Beschaffenheit behalten. So sind dort immer wieder Fasane, Rehe und z.B. der Grünspecht bei der Nahrungsaufnahme zu finden. Eine Zersiedelung nimmt diesen Tieren das Nahrungsreservoir.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt in Form einer Angebotsplanung die Bebauungsmöglichkeiten des Flurstücks 1079 mit den entsprechenden Festsetzungen. Bauanträge können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestellt werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch Artenschutzprüfungen der Stufen 1 und 2 sowie einer FFH Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbe-</p>	

stände werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

EinsenderIn: 18

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

am 28.1.16
persönlich abgelesen!

Vb 28.1.16

Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenföhre – H 6“ - Anregung zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Familie ist im Eigentum [REDACTED] die im Geltungsbereich des in
Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Unser Grundstück reicht im Süden bis an die
Hahnenföhre und im Westen nördlich des „Klärbeckens“ bis an den Leinpfad entlang der Ruhr heran.

Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Familie den landwirtschaftlichen Betrieb an dieser
Stelle nicht weiter aufrecht halten kann und möchte. Auch sehen wir keine Notwendigkeit im Erhalt
der aufstehenden Bausubstanz.

Deshalb begrüßen wir die mit dem Bebauungsplan angestoßene städtebauliche Entwicklung unserer
Hofstelle sehr und können uns eine Überplanung

- z.B. mit einer Straßenrandbebauung entlang der Mendener Straße (z.B. in Form von
Reihenhäusern),
- ergänzt um eine Stichstraße von der Hahnenföhre mit beidseitiger lockerer Bebauung mit
freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern

gut vorstellen. Gerne möchten wir in diesem Zusammenhang auf die beiden Skizzen /
städtebaulichen Entwürfe verweisen, die Herrn Blasch in einem gemeinsamen Gespräch mit Frau
Busch (Geohaus) und Herrn Weber (FDL) in unserem Auftrag übergeben wurden.

Wir möchten zudem noch darauf hinweisen, dass wir den Betrieb des Klärbeckens nicht wahrnehmen
und die dadurch verursachten Gerüche, Geräusche oder evtl. andere Immissionen kaum
wahrnehmbar sind und von uns keinesfalls störend empfunden werden.

Wir sind gespannt auf die Konkretisierung der Planung und würden uns freuen, wenn Sie uns an den
Entwicklungsmöglichkeiten beteiligen würden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Erste Ausfertigung f. [REDACTED]

Nummer [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005



Verhandelt

zu Mülheim an der Ruhr am 30. November 2005
im Hause [REDACTED] wohin sich
der Notar auf Ersuchen der Beteiligten begeben hatte.
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

[REDACTED]

in Mülheim an der Ruhr

erschien heute:

[REDACTED]

Die Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1
Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von der Erschienenenen verneint.

Die Erschienenene bat um die Beurkundung der nachstehenden

Generalvollmacht.

Hierzu erklärte sie.

Ich, [REDACTED]
erteile hiermit [REDACTED]

[REDACTED]

Generalvollmacht.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, meine sämtlichen Angelegenheiten wahrzunehmen. Sie ist befugt, für mich in gesetzlicher Weise ohne Einschränkung jede rechtlich bedeutsame Handlung vorzunehmen, die von mir und mir gegenüber nach dem Gesetz vorgenommen werden kann, und zwar mit denselben Wirkungen, als wenn ich selbst gehandelt hätte.

Die Vollmacht umfasst das Recht, insbesondere

mich gegenüber Gerichten, Behörden, sonstigen öffentlichen Stellen und Privatpersonen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie alle Prozesshandlungen für mich vorzunehmen;

bewegliche Sachen, Grundstücke und Rechte für mich zu erwerben oder zu veräußern,

Zahlungen oder Wertgegenstände für mich anzunehmen, zu quittieren oder Zahlungen vorzunehmen;

dingliche Rechte jeglicher Art an Grundstücken oder anderen Rechten zu bestellen, zu übertragen, zu kündigen oder aufzugeben,

Übertragungen; insbesondere auch an Grundstücken vorzunehmen, und zwar auch unentgeltlich.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie kann aber von mir jederzeit widerrufen werden.

Der Notar ist berechtigt, der Bevollmächtigten beliebig viele Ausfertigungen dieser Vollmacht zu erteilen.

Das Protokoll wurde von dem Notar der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und sodann von der Erschienenen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

[Redacted signature area]



Umstehende, unter Nr. [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005 eingetragene
Verhandlung stimmt mit der Urschrift meiner Urkunde wörtlich überein
und wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und für

[REDACTED]

erteilt.

Mülheim an der Ruhr, den 30. November 2005

[REDACTED]

N o t a r

Erste Ausfertigung f. [REDACTED]

Nummer [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005



Verhandelt

zu Mülheim an der Ruhr am 30. November 2005

[REDACTED] wohin sich
der Notar auf Ersuchen des Beteiligten begeben hatte.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

[REDACTED]
in Mülheim an der Ruhr

erschien heute:

[REDACTED]

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7
BeurkG. Diese Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

bat um die Beurkundung der nachstehenden

Generalvollmacht.

Hierzu erklärte er.

Ich,

erteile

Generalvollmacht.

Bevollmächtigte ist berechtigt, meine sämtlichen Angelegenheiten wahrzunehmen. ist befugt, für mich in gesetzlicher Weise ohne Einschränkung jede rechtlich bedeutsame Handlung vorzunehmen, die von mir und mir gegenüber nach dem Gesetz vorgenommen werden kann, und zwar mit denselben Wirkungen, als wenn ich selbst gehandelt hätte.

Die Vollmacht umfasst das Recht, insbesondere

mich gegenüber Gerichten, Behörden, sonstigen öffentlichen Stellen und Privatpersonen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie alle Prozesshandlungen für mich vorzunehmen;

bewegliche Sachen, Grundstücke und Rechte für mich zu erwerben oder zu veräußern,

Zahlungen oder Wertgegenstände für mich anzunehmen, zu quittieren oder Zahlungen vorzunehmen;

dingliche Rechte jeglicher Art an Grundstücken oder anderen Rechten zu bestellen, zu übertragen, zu kündigen oder aufzugeben,

Übertragungen; insbesondere auch an Grundstücken vorzunehmen, und zwar auch unentgeltlich.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie kann aber von mir jederzeit widerrufen werden.

Der Notar ist berechtigt, der Bevollmächtigten beliebig viele Ausfertigungen dieser Vollmacht zu erteilen.

Das Protokoll wurde von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von dem Erschienenen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



Umstehende, unter Nr. ■ der Urkundenrolle für 2005 eingetragene Verhandlung stimmt mit der Urschrift meiner Urkunde wörtlich überein und wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und für

■

erteilt.

Mülheim an der Ruhr, den 30. November 2005

■

Notar

Beteiligte(r):	EinsenderIn 18	Eingang:	05.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Unsere Familie ist im Eigentum der Hofstelle XXX, die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Unser Grundstück reicht im Süden bis an die Hahnenfahre und im Westen nördlich des „Klärbeckens“ bis an den Leinpfad entlang der Ruhr heran.</p> <p>Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Familie den landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle nicht weiter aufrecht halten kann und möchte. Auch sehen wir keine Notwendigkeit im Erhalt der aufstehenden Bausubstanz.</p> <p>Deshalb begrüßen wir die mit dem Bebauungsplan angestoßene städtebauliche Entwicklung unserer Hofstelle sehr und können uns eine Überplanung z.B. mit einer Straßenrandbebauung entlang der Mendener Straße (z.B. in Form von Reihenhäusern), ergänzt um eine Stichstraße von der Hahnenfahre mit beidseitiger lockerer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern gut vorstellen. Gerne möchten wir in diesem Zusammenhang auf die beiden Skizzen / städtebaulichen Entwürfe verweisen, die Herrn Blasch in einem gemeinsamen Gespräch mit Frau Busch (Geohaus) und Herrn Weber (FDL) in unserem Auftrag übergeben wurden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung zur Lage des Grundstückes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung zur Aufgabe der Hofstelle werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baufenstern geregelt. Es wird im rückwärtigen Bereich der Mendener Straße die Möglichkeit eröffnet, vier kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten sowie ein Gebäude, dass sich unmittelbar an den baulichen Bestand an der Mendener Straße anschließt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Ausführung im Rahmen der Festsetzungen variabel.</p>	

Wir möchten zudem noch darauf hinweisen, dass wir den Betrieb des Klärbeckens nicht wahrnehmen und die dadurch verursachten Gerüche, Geräusche oder evtl. andere Immissionen kaum wahrnehmbar sind und von uns keinesfalls störend empfunden werden.

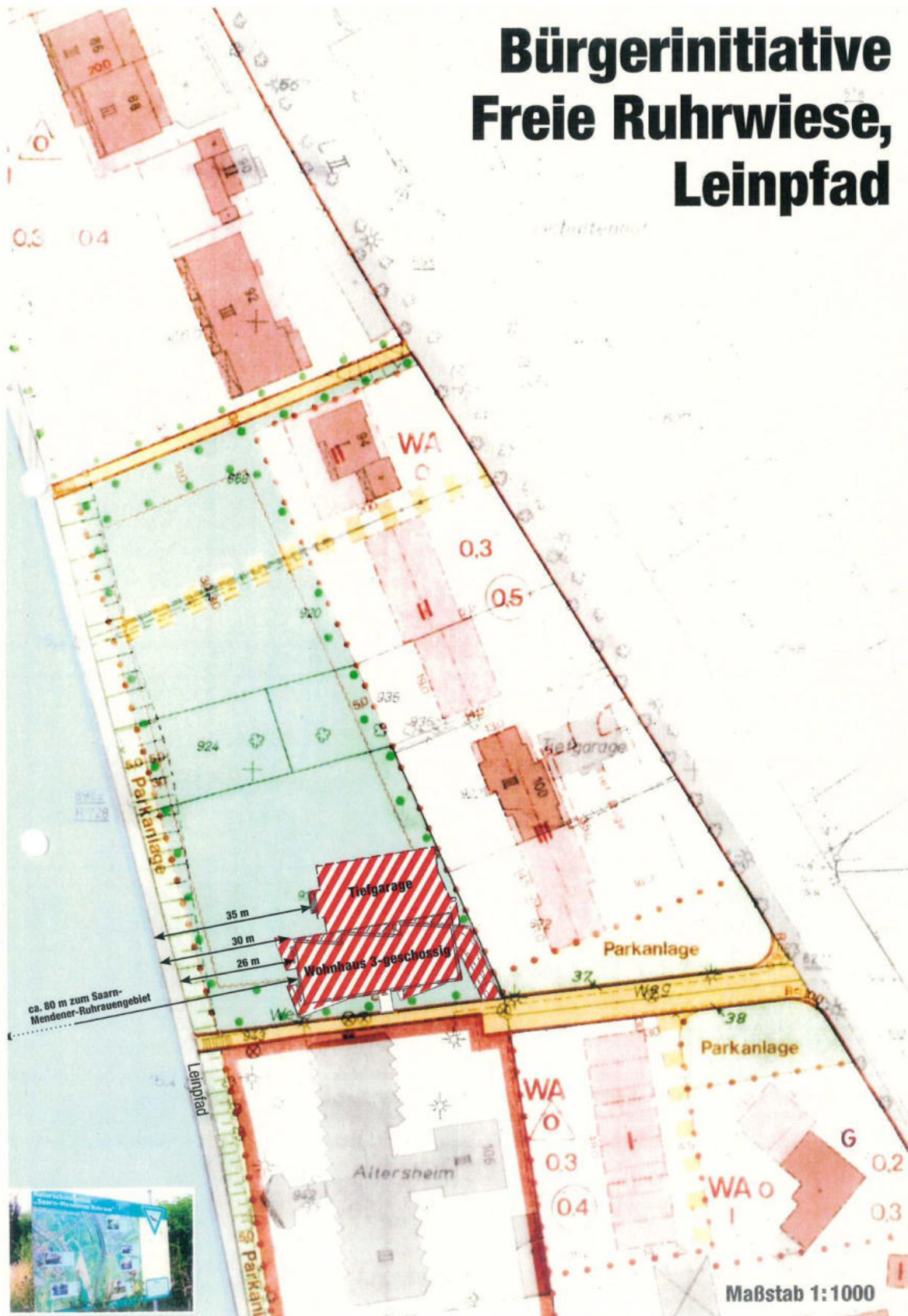
Wir sind gespannt auf die Konkretisierung der Planung und würden uns freuen, wenn Sie uns an den Entwicklungsmöglichkeiten beteiligen würden.

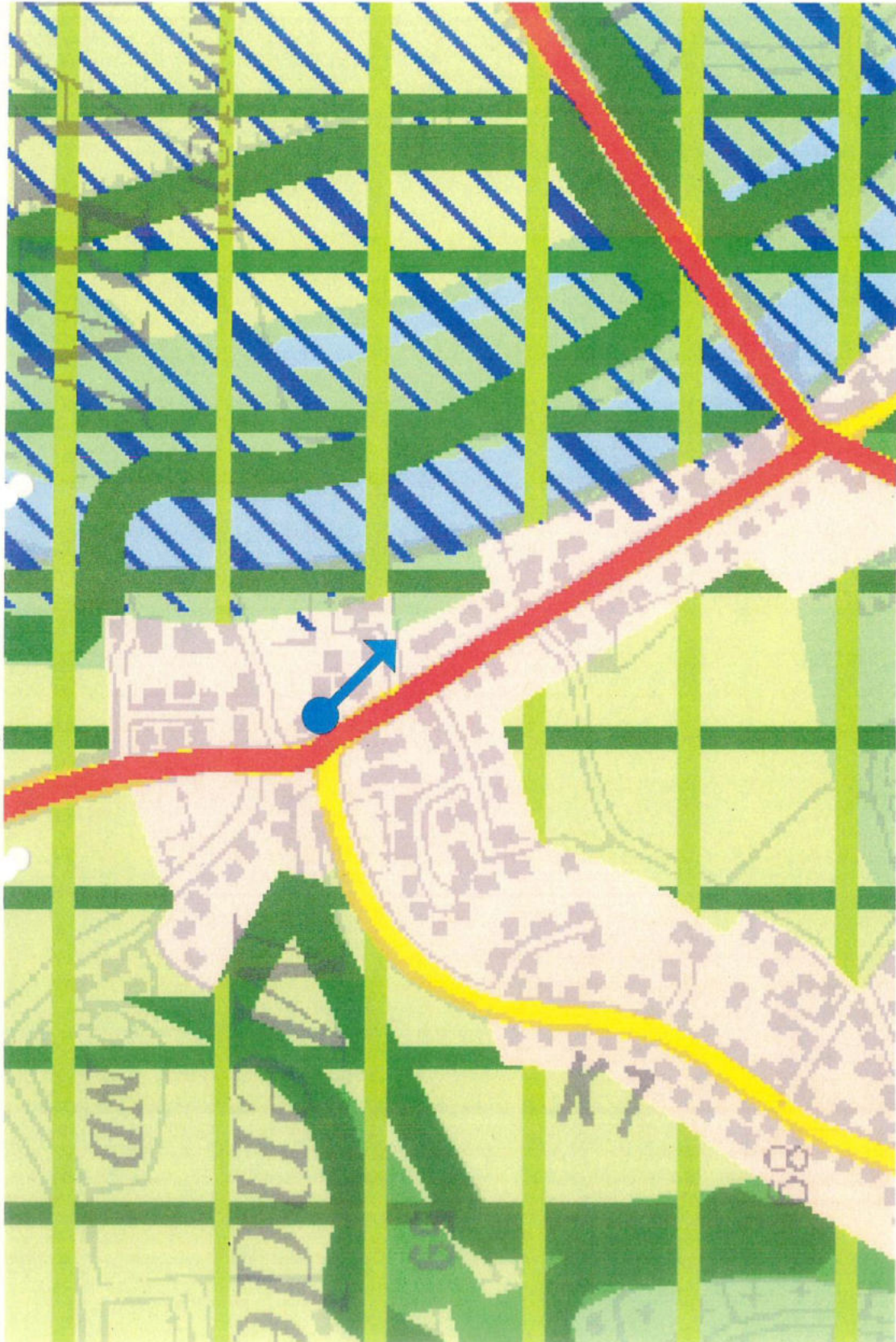
Innerhalb einer schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmauswirkungen des Regenrückhaltebeckens und der Pumpstation gutachterlich untersucht worden. Es wurden keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann die Öffentlichkeit den Bebauungsplan mit seinen Unterlagen einsehen und eine Stellungnahme abgeben.

EinsenderIn: 16

Bürgerinitiative Freie Ruhrwiese, Leinpfad





Anhang:

Lageplan des Projektgebietes

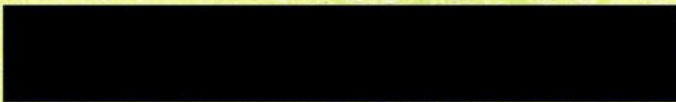


Anlage

Biologische Station Westliches Ruhrgebiet (2011): Natura 2000. Ruhraue in Mülheim DE-4507-301. Maßnahmenkonzept (MAKO). µ Stadt Mülheim an der Ruhr.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftsbuch -		Flurstück	053092-004-00923/000	5
		Datum	20.06.2000 01	
Flurstücks- und Eigentumernachweis			Seite 1	
Vermessungs-/Katasteramt	3250	Mülheim an der Ruhr		
Gemarkung	053092	Menden		
Gemeinde	05117000	Mülheim a.d.Ruhr		
Kreis/Stadt		Mülheim an der Ruhr		
Finanzamt	5120	Mülheim (Ruhr)		
Forstamt	0400	Lwk-Forstamt Mettmann		

Gmkz	Flr	Flurst-Nr	P	
053092	4	923	5	
		Entstehung	1974	
		Fortführung	1996/40-58	
		LiegenschKarte	6297.0 A4	
		Baublock	63001	
		Koordinaten	2562413,3 5697072,0	
Lage	00556 Mendener Str.			
Tatsächliche Nutzung	3 613 m2 21-610 Ackerland			
Fläche	*****3 613 m2			

Klassifizierung	32	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen		
	3 613 m2	32-211 Ackerland		
Amtsgericht	1205	Mülheim a. d. Ruhr		
Grundbuchbezirk	053092	Menden		
Bestand	053092-51A	9 Bvnr 138 (N) Eigentum		
=====				
				
Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Die Veröffentlichung des Auszuges ist -auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung- nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.				Erläuterungen siehe Rückseite

Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

Über 1100 Bürger der Stadt Mülheim haben mit ihrer Unterschrift ihren

Willen zum Ausdruck gebracht,

dass die letzte verbleibende Ruhrwiese auf

der rechten Ruhrseite

frei bleiben soll!

Übergeben am 22.01.2016 dem Bezirksbürgermeister Herrn Fessen


Für die Bürgerinitiative:




EINGANG
- 3. Feb. 2016
AMT 70

JVI

Bürgerinitiative Freie Ruhrwiese



EINGANG
02. Feb. 2016
Amt 70



An den Oberbürgermeister
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Herrn Ulrich Scholten
Am Rathaus 1
45468 Mülheim an der Ruhr

Wass.
28.01.2016

Bebauungsplan H6

a) f. 70-2 auf Cu.
b) Original aus 61

OB-BÜRO
Eing.: 29. JAN. 2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Bauungsplan H6 ist in der Bezirksvertretung 1 am 22.01.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert worden. Wir begrüßen ausdrücklich den Bauungsplan H6 in der vorgelegten Form und unterstützen mit Nachdruck den erkennbaren politischen Willen, die letzte freie Ruhrwiese auf der rechten Ruhrseite als zusammenhängendes Biotop und Juwel der Naherholung für die Bürger der Stadt Mülheim zu erhalten. Wir haben als Bürgerinitiative dabei die Unterstützung von mehr als 1100 Bürgern der Stadt, die mit Ihrer Unterschrift den Willen bekundet haben, die Wiese von einer Bebauung frei zu halten.

Mit tiefer Sorge sehen wir dabei die Absicht einer Erbengemeinschaft, diese letzte freie Wiese trotz des politischen Willens, mit einem Handstreich, der möglichst lange geheim bleiben sollte, aus purem Eigeninteresse, rücksichtslos gegen die Natur, gegen die Bürger der Stadt und gegen die Nachbarschaft zu vermarkten. Wir haben, leider aus formalen Gründen erfolglos, versucht gegen dieses Vorhaben vor dem Verwaltungsgericht zu klagen. Sollte die Erbengemeinschaft über die Hintertür des §34 BBG gleichwohl versuchen, einen Bauantrag einzureichen und ihn durchzusetzen, wäre der positive Ansatz des H6 auf „Ewigkeit“ konterkariert.

Unsere Einwände gegen das nach §34 im Vorbescheid von der Stadt genehmigte Vorhaben haben wir in der Sitzung der Bezirksvertretung 1 vorgebracht. Sie müssten protokolliert worden sein.

Das benachbarte Haus Ruhgarten ist Mitte der 70iger Jahre nach §35 unter Hinweis auf den Bauungsplan H6 genehmigt worden. Der H6 sah die Wiese als nichtbebaubare private Grünfläche vor. Diese Tatsache ist auch aus unterschiedlichen Quellen vermittelt worden. Wir fühlen uns daher von der Verwaltung getäuscht, zudem der infrage stehende Bauvorbescheid „in aller Stille und in großer Eile“ erteilt wurde.

Bitte bedenken Sie, dass der in den unterschiedlichen Broschüren und Veröffentlichungen der Stadt dargelegte Wille, ökologisch und im Interesse der Bürger zu handeln, zur hohlen Phrase wird, wenn die erlebte Realität anders aussieht.

Wir verweisen insbesondere auf die Stellungnahme des BUND, der mit Datum vom 26.01.2016 beim zuständigen Amt 61 eingereicht worden ist.

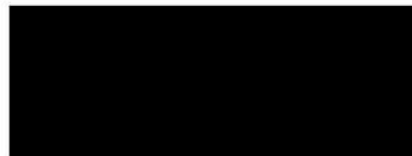
Die folgenden Einwände sind nicht vollständig, sie sollen aber aufzeigen, dass die Stadt Mülheim nicht nur gegen ökologische Grundsätze verstößt.

1. Es käme während aber auch nach der Bauphase einer solch großen Anlage zu unerträglichen Verkehrs- und Belästigungssituationen. Schon jetzt ist die Stichstraße zum Alten- u. Pflegeheim Ruhrgarten durch Anlieferer, Handwerker, Taxi, Krankentransporte, Personal, Rettungsdienst, Besucher des Heims und die übrigen Bewohner dort befindlicher Mehrfamilienhäuser völlig überlastet. Die Parkplatzsituation im Umfeld der Mendener Straße ist schon jetzt völlig ausgereizt, zumal viele Mitarbeiter des Altenheims im Umfeld Mendener Straße ihren Parkplatz suchen müssen. Das Altenwohnheim weist bereits jetzt nicht die notwendigen Stellplätze nach. Die Stichstraße ist viel zu klein und zu eng und gerade auch für ältere Leute zu gefährlich, um neben der Großanlage Ruhrgarten ein weiteres Großprojekt aufnehmen zu können.
2. Für die Bewohner des Altenheims würde die Errichtung des besagten Wohnkomplexes in unmittelbarer Nähe für die gesamte Bauzeit eine nicht hinnehmbare Belastung durch Lärm, Dreck, Unruhe, Verkehrsbewegungen, Abgase etc. bedeuten. Die Stichstraße zur Ruhr muss aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Aber auch nach Fertigstellung wären für die Bewohner des Heims Ruhe, Beschaulichkeit und Naturerlebnis erheblich eingeschränkt. Eine Betonschlucht zwischen Altenheim und dem neuen Objekt als Zugang zum Leinpfad würde den bisher freien Blick auf die in Rede stehenden Ruhrwiesen ersetzen. Das Verkehrsaufkommen mit den Lärm- und Abgasimmissionen wäre um ein vielfaches erhöht. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage mündet direkt auf den Fußweg und ist durch eine Hecke versteckt.

Die Stadt sollte es nicht zulassen, dass aus reiner Profitgier so mit der Umwelt, unseren Senioren und den Bürgern die Stadt Mülheim umgegangen wird. Weitere Argumente reichen wir bei Bedarf nach.

Herr Bezirksbürgermeister Fessen hat eine Durchschrift dieses Briefes erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligter:	EinsenderIn 16	Eingang:	28.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der Bebauungsplan H6 ist in der Bezirksvertretung 1 am 22.01.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert worden. Wir begrüßen ausdrücklich den Bebauungsplan H6 in der vorgelegten Form und unterstützen mit Nachdruck den erkennbaren politischen Willen, die letzte freie Ruhrwiese auf der rechten Ruhrseite als zusammenhängendes Biotop und Juwel der Naherholung für die Bürger der Stadt Mülheim zu erhalten. Wir haben als Bürgerinitiative dabei die Unterstützung von mehr als 1100 Bürgern der Stadt, die mit Ihrer Unterschrift den Willen bekundet haben, die Wiese von einer Bebauung frei zu halten.</p> <p>Mit tiefer Sorge sehen wir dabei die Absicht einer Erbgemeinschaft, diese letzte freie Wiese trotz des politischen Willens, mit einem Handstreich, der möglichst lange geheim bleiben sollte, aus purem Eigeninteresse, rücksichtslos gegen die Natur, gegen die Bürger der Stadt und gegen die Nachbarschaft zu vermarkten. Wir haben, leider aus formalen Gründen erfolglos, versucht gegen dieses Vorhaben vor dem Verwaltungsgericht zu klagen. Sollte die Erbgemeinschaft über die Hintertür des §34 BBG gleichwohl versuchen, einen Bauantrag einzureichen und ihn durchzusetzen, wäre der positive Ansatz des H6 auf „Ewigkeit“ konterkariert.</p> <p>Unsere Einwände gegen das nach §34 im Vorbescheid von der Stadt genehmigte Vorhaben haben wir in der Sitzung der Bezirksvertretung 1 vorgebracht. Sie müssten protokolliert worden sein.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Das Baugenehmigungsverfahren ist abgeschlossen und das Gebäude errichtet. Die verbleibenden, vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.</p> <p>Die Einwände wurden zu Protokoll genommen.</p>	

Das benachbarte Haus Ruhrgarten ist Mitte der 70iger Jahre nach § 35 unter Hinweis auf den Bebauungsplan H6 genehmigt worden. Der H6 sah die Wiese als nichtbebaubare private Grünfläche vor. Diese Tatsache ist auch aus unterschiedlichen Quellen vermittelt worden. Wir fühlen uns daher von der Verwaltung getäuscht, zudem der infrage stehende Bauvorbescheid „in aller Stille und in großer Eile“ erteilt wurde.

Bitte bedenken Sie, dass der in den unterschiedlichen Broschüren und Veröffentlichungen der Stadt dargelegte Wille, ökologisch und im Interesse der Bürger zu handeln, zur hohlen Phrase wird, wenn die erlebte Realität anders aussieht.

Wir verweisen insbesondere auf die Stellungnahme des BUND, der mit Datum vom 26.01.2016 beim zuständigen Amt 61 eingereicht worden ist.

Die folgenden Einwände sind nicht vollständig, sie sollen aber aufzeigen, dass die Stadt Mülheim nicht nur gegen Ökologische Grundsätze verstößt.

1. Es käme während aber auch nach der Bauphase einer solch großen Anlage zu unerträglichen Verkehrs- und Belästigungssituationen. Schon jetzt ist die Stichstraße zum Alten- u. Pflegeheim Ruhrgarten durch Anlieferer, Handwerker, Taxi, Krankentransporte, Personal, Rettungsdienst, Besucher des Heims und die übrigen Bewohner dort befindlicher Mehrfamilienhäuser völlig überlastet. Die Parkplatzsituation im Umfeld der Mendener Straße ist schon jetzt völlig ausgereizt, zumal viele Mitarbeiter des Altenheims im Umfeld Mendener Straße ihren Parkplatz suchen müssen. Das Altenwohnheim weist bereits jetzt nicht die notwendigen Stellplätze nach. Die Stichstraße ist viel zu klein und zu eng und gerade auch für ältere Leute zu gefährlich, um neben der Großanlage Ruhrgarten ein weiteres Großprojekt aufnehmen zu können.

Das mittlerweile errichtete Gebäude fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild. Diese Parameter wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die Genehmigung im Rahmen der gebundenen Ermessensentscheidung erteilt.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gesetzlich nicht gefordert.

Die Erschließung und Unterbringung des ruhendes Verkehrs auf dem eigenen Grundstück sind Bestandteil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

2. Für die Bewohner des Altenheims würde die Errichtung des besagten Wohnkomplexes in unmittelbarer Nähe für die gesamte Bauzeit eine nicht hinnehmbare Belastung durch Lärm, Dreck, Unruhe, Verkehrsbewegungen, Abgase etc. bedeuten. Die Stichstraße zur Ruhr muss aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Aber auch nach Fertigstellung wären für die Bewohner des Heims Ruhe, Beschaulichkeit und Naturerlebnis erheblich eingeschränkt. Eine Betonschlucht zwischen Altenheim und dem neuen Objekt als Zugang zum Leinpfad würde den bisher freien Blick auf die in Rede stehenden Ruhrwiesen ersetzen. Das Verkehrsaufkommen mit den Lärm- und Abgasimmissionen wäre um ein Vielfaches erhöht. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage mündet direkt auf den Fußweg und ist durch eine Hecke versteckt.

Die Stadt sollte es nicht zulassen, dass aus reiner Profitgier so mit der Umwelt, unseren Senioren und den Bürgern die Stadt Mülheim umgegangen wird. Weitere Argumente reichen wir bei Bedarf nach.

Herr Bezirksbürgermeister Fessen hat eine Durchschrift dieses Briefes erhalten.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde geprüft, ob vom Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

EinsenderIn: 10, 15

[REDACTED]

[REDACTED]

EINGEGANGEN

28. Jan. 2016

AMT 61

VO 28.1.16

[REDACTED]

Herrn
Jürgen Liebich
Hans-Böckler-Platz 5

45468 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 28.01.2016

Betr.: „Ruhrwiese“ Mendener Straße/Hahnenföhre (H6)

Sehr geehrter Herr Liebich,

vielen Dank für Ihre Bereitschaft zu dem heutigen Gespräch in obiger Sache, zu dem wir Ihnen 24 Fotoausdrucke, Tier- und Pflanzenwelt betreffend, überreichen sowie einige ergänzende schriftliche Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen

Naturschutzgebiet: „Saarn-Mendener-Ruhraue“

Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weit reichende Auenwälder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha



Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weit reichende Auenwälder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha. Bäche und Altruhrarme werden von dichter Ufervegetation gesäumt und geschützt Tier- und Pflanzenarten sind zu beobachten. Im Naturschutzgebiet der Ruhraue sind seltene Reptilien, Amphibien und Fledermäuse zu Hause und wenn man etwas Glück hat und zum passenden Zeitpunkt dort spazieren geht auch zu beobachten.



Momentan sind auf den Wiesen der Ruhraue Kanadagänse zu sehen, die gut zu erkennen ist an ihrem schwarz-weißen Gefieder. Mitten unter ihnen stehen die Graureiher auf Beute suche.

Mit etwas Glück und geduld kann sogar der seltene Eisvogel beobachtet werden.



Weitreichende Wanderwege durchziehen das Gebiet und geben somit die Möglichkeit auf unterschiedlichen Routen es immer wieder neu zu entdecken. Teils parkähnliche Bereiche, ein großer Spielplatz mit Grillmöglichkeiten, eine Ballspielwiese laden zum verweilen ein.



Die Saarner Aue gewinnt mit dem veränderten Freizeitverhalten der Menschen immer mehr Bedeutung als Naherholungsgebiet, welches in den verschiedenen Jahreszeiten den Gästen an der Ruhr, ob Spaziergänger, Radfahrer oder Bootsfahrern einen herrlichen Ausblick bietet.



Seit 1982 sind die wertvollsten Flächen der Mülheimer Ruhraue als Naturschutzgebiet, weitere Teile des Gebietes wurden 1992 als FFH- Gebiet(Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen und umfassen den Bereich von der Saarner Aue bis Kocks Loch.

Die Begründung für die Ausweisung des Gebietes ist das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen. Seit 2005 ist das gesamte Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen und anhand dessen ein wichtiger Teil des Europäischen Schutzgebietssystems.

Eingestellt am 19.09.2010 15:11 [f](#) [t](#)

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance bleibt sie zu sichten. Erst an den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, das eine oder andere der oft seltenen Tiere zu entdecken. Es handelt sich unter anderem um Amphibien, wie Kröten, Frösche und Salamander.

Wesentlich günstiger sind die Beobachtungsmöglichkeiten bei Vögeln, Schmetterlingen, Bienen und anderen Insekten. So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier selten gewordenen Spatzenkolonie von ca. 40 Tieren, die eine Hain-buchenhecke direkt am Wiesenrand bewohnt. Der Aurorafalter, Schmetterling des Jahres 2004, ist im Frühjahr ebenso zu sehen, wie zahlreiche andere Arten von Schmetterlingen und Libellen. Im Sommer 2015 konnte man den Moschusbock, einem geschützten Käfer, auf großen Wiesenblüten beobachten.

Wenn man wie ich, direkt hinter der Wiese, nur getrennt durch eine Hainbuchenhecke wohnt, dazu noch ein Biotop hat, kann man sich dieser einzigartigen Faszination der Natur nicht entziehen und ist jederzeit bemüht, seinen Teil dazu beizutragen, diesen wertvollen Lebensraum der Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Abschließend kann ich nur hoffen, dass Sie sich meiner Ansicht anschließen um weitere schwerwiegende Folgen der Naturzerstörungen zu vermeiden.



Die Stellungnahme wurde auch bei der ÖV am 22.01.2016 eingereicht.

111

Diese Wiese ist der Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie gleichzeitig Schutz und Deckung bietet, und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance gibt, sie zu sehen.

Erst von den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, daß eine oder mehrere Tiere zu entdecken.

U. A. handelt es sich um Amphibien. Anders verhält es sich mit Vögeln, Schmetterlingen, Bienen u. ä. Insekten

So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier seltenen

121

gewordenen Spatzkolonie (Spatzlinge)
(ca 40 Tiere), die eine Kleinbücherecke
direkt am Nischenrand bewohnt.

1) Auszug aus Wikipedia A
Amphibien oder Lurche

Kröten, Frösche, Molche, Fünfer-
Salamander u.a.

Die meisten Amphibien beginnen
ihr Leben im Wasser und setzen es
am Land fort. Sie kehren nur
zur Fortpflanzung ins Wasser
zurück. Die weitgehende Zer-
störung und Verkleinerung ihrer
Lebensräume hat hauptsächlich
dazu geführt, daß die Bestände
stark zurückgegangen sind.

Daher stehen alle Amphibien in
der Bundeschutzordnung unter
besonderem Schutz.

Amphibien - sind Naturschutz
(NABU) Auszug

131

II) Auszug aus Wikipedia A
Der Moschustock (Aromia moschata)

Die Kinderstube des Moschustocks sind Auwälder und Erlebrüche gemäß BNat Sch 6 u. BaRTSCHV, Schutzstatus „besonders geschützt“

III) Haussperlinge werden in die Vermutlichste bedrohten Arten aufgenommen

IV) Wikipedia A
Stirora falter

Uchmelkerling des Jahres 2004
bevorzugte Nahrung Wiesenschäumer
kermit

V) Wikipedia A
Libellen

Zwei Drittel aller heimischen Arten sind gefährdet, 20 Prozent sogar vom Aussterben bedroht.

,4-

Wenn man wie ich, direkt hinter
der Wiese, nur getrennt durch
eine Heimbüchen-Flecke wohnt,
dazu noch ein Biotop hat, kann
man sich nicht nur einzigartigem
Faszination der Natur nicht
entziehen und ist jederzeit be-
reit seinen Teil dazu beizubringen,
diesen wertvollen Lebensraum
der Tiere und Pflanzen zu er-
halten.

Abschließend kann ich mir
hoffen, daß sie sich meiner
Ansicht anschließen um weitere
schwerwiegende Folgen der
Naturzerstörungen zu vermeiden.



Die Stellungnahme wurde auch bei der ÖV am 22.01.2016 eingereicht.



Bauvorhaben „Ruhrwiese“

Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)



Die Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ kämpft gegen die Bebauung der Grünfläche neben dem „Haus Ruhrgarten“ mit einem dreistöckigen „Betonklotz“.

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, u. a. Amphibien, Reptilien, Insekten, Vögel, die hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden.

Stark gefährdet durch Baumaßnahmen ist auch der Baumbestand im Uferbereich, darunter eine hundertjährige Eiche.



Bitte helfen Sie mit, eine weitere Zerstörung von Natur und Landschaftsbild zu verhindern!





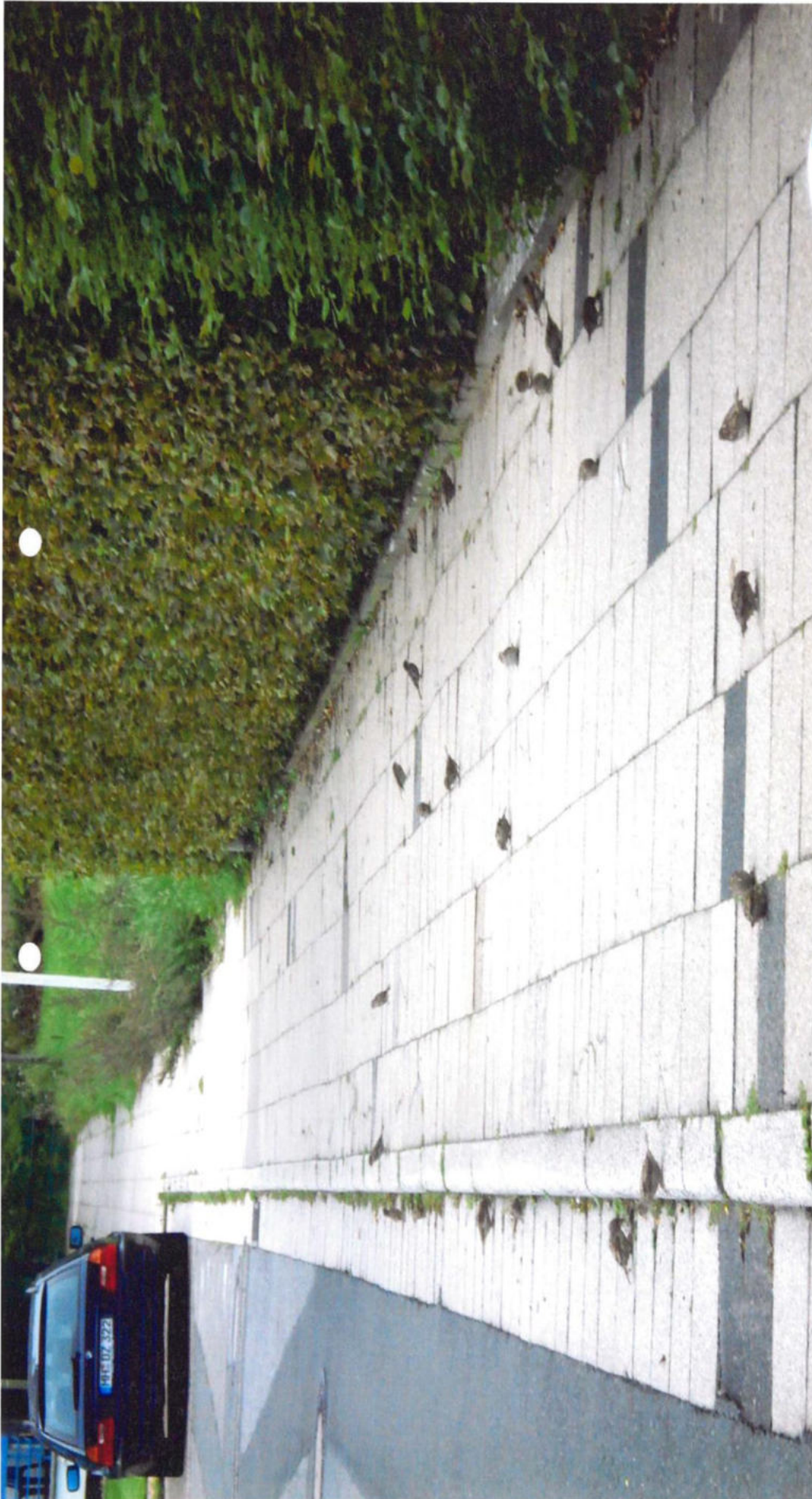












































Beteiligter:	EinsenderIn: 10, 15	Eingang:	28.01.2016
Stellungnahme: Es wurden darüber hinaus noch Fotos sowie handschriftliche Ausführungen aus Wikipedia miteingereicht.		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weitreichende Auenwalder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha. Bäche und Altruharme werden von dichter Ufervegetation gesäumt und geschützt Tier- und Pflanzenarten sind zu beobachten. Im Naturschutzgebiet der Ruhraue sind seltene Reptilien, Amphibien und Fledermäuse zu Hause und wenn man etwas Glück hat und zum passenden Zeitpunkt dort spazieren geht auch zu beobachten.</p> <p>Momentan sind auf den Wiesen der Ruhraue Kanadagänse zu sehen, die gut zu erkennen sind an ihrem schwarz-weißen Gefieder. Mitten unter ihnen stehen die Graureiher auf Beutesuche.</p> <p>Mit etwas Glück und Geduld kann sogar der seltene Eisvogel beobachtet werden.</p> <p>Weitreichende Wanderwege durchziehen das Gebiet und geben somit die Möglichkeit auf unterschiedlichen Routen es immer wieder neu zu entdecken. Teils parkähnliche Bereiche, ein großer Spielplatz mit Grillmöglichkeiten, eine Ballspielwiese laden zum Verweilen ein.</p> <p>Die Saarner Aue gewinnt mit dem veränderten Freizeitverhalten der Menschen immer mehr an Bedeutung als Naherholungsgebiet, welches in den verschiedenen Jahreszeiten den Gästen an der Ruhr, ob Spaziergänger, Radfahrern oder Bootsfahrern einen herrlichen Ausblick</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Beobachtungen auf den Wiesen der Ruhrauen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Freizeitmöglichkeiten in den Ruhrauen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

bietet.

Seit 1982 sind die wertvollsten Flächen der Mülheimer Ruhraue als Naturschutzgebiet, weitere Teile des Gebietes wurden 1992 als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen und umfassen den Bereich von der Saarner Aue bis Kocks Loch.

Die Begründung für die Ausweisung des Gebietes ist das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen. Seit 2005 ist das gesamte Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen und anhand dessen ein wichtiger Teil des Europäischen Schutzgebietssystems.

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance bleibt sie zu sichten. Erst an den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, das eine oder andere der oft seltenen Tiere zu entdecken. Es handelt sich unter anderem um Amphibien, wie Kröten, Frösche und Salamander.

Wesentlich günstiger sind die Beobachtungsmöglichkeiten bei Vögeln, Schmetterlingen, Bienen und anderen Insekten. So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier selten gewordenen Spatzenkolonie von ca. 40 Tieren, die eine Hainbuchenhecke direkt am Wiesenrand bewohnt. Der Aurorafalter, Schmetterling des Jahres 2004, ist im Frühjahr ebenso zu sehen, wie zahlreiche andere Arten von Schmetterlingen und Libellen. Im Sommer 2015 konnte man den Moschusbock, einem geschützten Käfer auf großen Wiesenblüten beobachten.

Wenn man wie ich, direkt hinter der Wiese, nur getrennt durch eine Hainbuchenhecke wohnt, dazu noch ein Biotop hat, kann man sich dieser einzigartigen Faszination der Natur nicht entziehen und ist jederzeit bemüht, seinen Teil dazu beizutragen, diesen wertvollen Le-

Die Ausführungen zum FFH Gebiet und zum Naturschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zur Beobachtung von Kleinsttieren, Vögeln und Insekten werden zur Kenntnis genommen.

bensraum der Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Abschließend kann ich nur hoffen, dass Sie sich meiner Ansicht anschließen um weitere schwerwiegende Folgen der Naturzerstörungen zu vermeiden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht.

EinsenderIn: 19



Oberbürgermeister der Stadt
Mülheim a. d. Ruhr
Planungsamt Herrn Jürgen Liebig
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim a. d. Ruhr



1.2.2016

Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6

Gemeinsame Stellungnahme der [Redacted]
[Redacted]
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Liebig.

Die [Redacted] begrüßen die Erhaltung und Ausweisung der Grünlandfläche in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“ und fordern bei der Aufstellung des B-Planes, diese Fläche als Fläche für die Landschaft und als Freiraum dauerhaft zu sichern.

Begründung:

- Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Bebauung in diesem Bereich würde einen Bruch in einem landesweit bedeutsamen Biotopverbundkorridor, der Verbindung aller Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in Nord-Süd-Richtung an der Ruhr und ihrer Verbindungen rechts und links der Ruhr verursachen.
- Sie stellt einen wichtigen Freiraum im Auenbereich der Ruhr dar und hat eine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Die Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zur geschützten Saarn-Mendener Ruhraue.
- Seit 2015 spielt der Erhalt von Dauergrünland eine wichtige Rolle. Im Rahmen der neuen gemeinsamen Agrarpolitik ab 2015 wurde dem Erhalt von Dauergrünland erneut ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese vorwiegend zur Schnittnutzung oder Weide genutzt wurden. Dauergrünland ist insbesondere ein zentraler Beitrag zum Schutz von Wasser, Boden, Biodiversität, Klima, Saum- und Pufferstreifen, Bestandssicherung rapide abnehmender Arten der Feldflur sowie zum Erhalt artenreicher Flächen.
- Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs bleiben somit erhalten.
- Fledermäuse werden dort regelmäßig beobachtet.

1 von 2

- Des weitern schlagen wir vor, den angrenzenden südlichen Bereich wie im alten B-Plan-Entwurf H 6 dargestellt, in das B-Plan-Verfahren mit einzubeziehen, da in diesem Bereich Bautätigkeit zu erwarten ist.
- Wie wir der Presse entnehmen, ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden, eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage auf der Grünfläche des eingeleiteten B-Plans H 6 zu errichten.
- Sollte dieses Bauvorhaben verwirklicht werden, würde die geschilderte positive Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz stark reduziert.
- Deshalb lehnen die Verbände jegliche Bebauung in diesem Bereich ab. Es ist zu befürchten, dass dies nur einen Anfang für die Ausweisung neuer Bauflächen auf dieser Fläche bedeutet.
- Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete würde durch die Bebauung auf der Grünfläche nachhaltig gefährdet und die Pufferfunktion zwischen den Naturschutzgebieten und bereits bebauter Fläche deutlich beeinträchtigt.
- Das Bauvorhaben tangiert unmittelbar das gesetzlich vorgeschriebene Überschwemmungsgebiet (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). Der Bau einer Tiefgarage in einem solchen Areal ist abzulehnen.
- Freifächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs würden negiert und aufgegeben.
- Langfristige Ziele der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit würden kurzfristigen privatwirtschaftlichen Interessen geopfert.
- Fachgutachten zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit liegen nicht vor.
- Das Plangebiet ist nach unserer Ansicht Außenbereich (§ 35 Bundesbaugesetz), denn das im Süden angrenzende Altenheim wurde als Sonderbauvorhaben im Außenbereich genehmigt.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.



Zur Kenntnis:

Herrn Jürgen Liebich Amt 61
Herrn Prof. Peter Vermeulen Referat VI
Dr. Jürgen Zentgraf Umweltamt
Fraktionen: CDU, FDP, Grüne, MBI, SPD
Presse: NRZ, WAZ, Mülheimer Woche, Radio Mülheim
Bürgerinitiative Freie Ruhwiese, Leinpfad

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 19	Eingang:	01.02.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Die Naturschutzverbände begrüßen die Erhaltung und Ausweisung der Grünlandfläche in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“ und fordern bei der Aufstellung des B-Planes, diese Fläche als Fläche für die Landschaft und als Freiraum dauerhaft zu sichern.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Bebauung in diesem Bereich würde einen Bruch in einem landesweit bedeutsamen Biotopverbundkorridor, der Verbindung aller Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in Nord-Süd-Richtung an der Ruhr und ihrer Verbindungen rechts und links der Ruhr verursachen. • Sie stellt einen wichtigen Freiraum im Auenbereich der Ruhr dar und hat eine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild. • Die Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zur geschützten Saarn-Mendener Ruhraue. • Seit 2015 spielt der Erhalt von Dauergrünland eine wichtige Rolle. Im Rahmen der neuen gemeinsamen Agrarpolitik ab 2015 wurde dem Erhalt von Dauergrünland erneut ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese vorwiegend zur Schnittnutzung oder Weide genutzt wurden. Dauergrünland ist insbesondere ein zentraler Beitrag zum Schutz von Wasser, Boden, Biodiversität, Klima, Saum- und Pufferstreifen, Bestandssicherung rapide abnehmender Arten der Feldflur sowie zum Erhalt artenreicher Flächen. • Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs bleiben somit erhalten. 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b (Neupflanzungen/ Pflanzerschutz) BauGB festgesetzt.</p>	

- Fledermäuse werden dort regelmäßig beobachtet.

Desweiteren schlagen wir vor, den angrenzenden südlichen Bereich wie im alten B-Plan-Entwurf H 6 dargestellt, in das B-Plan-Verfahren mit einzubeziehen, da in diesem Bereich Bautätigkeit zu erwarten ist.

- Wie wir der Presse entnehmen, ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden, eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage auf der Grünfläche des eingeleiteten B-Plans H 6 zu errichten.

- Sollte dieses Bauvorhaben verwirklicht werden, würde die geschilderte positive Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz stark reduziert.

- Deshalb lehnen die Verbände jegliche Bebauung in diesem Bereich ab. Es ist zu befürchten, dass dies nur einen Anfang für die Ausweisung neuer Bauflächen auf dieser Fläche bedeutet.

- Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete würde durch die Bebauung auf der Grünfläche nachhaltig gefährdet und die Pufferfunktion zwischen den Naturschutzgebieten und bereits bebauter Fläche deutlich beeinträchtigt.

- Das Bauvorhaben tangiert unmittelbar das gesetzlich vorgeschriebene Überschwemmungsgebiet (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). Der Bau einer Tiefgarage in einem solchen Areal ist abzulehnen.

- Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs würden negiert und aufgegeben.

- Langfristige Ziele der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit würden kurzfristigen privatwirtschaftlichen Interessen geopfert.

- Fachgutachten zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit liegen nicht vor.

- Das Plangebiet ist nach unserer Ansicht Außenbereich (§ 35 Bundesbaugesetz), denn das im Süden angrenzende Altenheim wurde als Sonderbauvorhaben im Außenbereich genehmigt.

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.12.2015 um die Flächen südlich der Hahnenföhre erweitert.

Im bereits bebauten und versiegelten Bereich des „Haus Jugendgroschen“ ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Bebauung mit ca. 6- 7 Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit einer max. Begrenzung der Gebäudehöhen vor.

Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

In den Reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7 sind aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Tiefgaragen bzw. Garagen in unterer Ebene zulässig.

Das Seniorenheim „Haus Ruhrgarten“ wurde bereits Anfang der 1970iger Jahre auf einem bereits baulich vorgebauten und erschlossenen Grundstück erbaut.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nach § 30 BauGB entwickelt werden soll.

EinsenderIn: 6

1) 61.1. HEER BLASCH
2) 2 d.A. H6
STH 2 V. H6
EINGEGANGEN
26. Jan. 2016
AMT 61
27/17



Dienstag, 26. Januar 2016

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

27.1.16

H6, B-Plan Mendener Straße/ Stellungnahme zum bestehenden Bauvorhaben

Der [REDACTED] lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe Haus Ruhrgarten entschieden ab. Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.

- Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.
- Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr.
- Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts.
- Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen.
- Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt.
- Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten.
- Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert.
- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat

der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.

- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.
- Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert. Es wird angeregt, im Plan nach Süden Haus Jugendgroschen und die Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

Triesch, Dieter

Von: Liebich, Juergen
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:50
An: Voss, Claudia
Cc: Triesch, Dieter
Betreff: WG: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

Gesendet von meinem BlackBerry 10-Smartphone.

Originalnachricht

Von: Garner, Sabine <Sabine.Garner@muelheim-ruhr.de>

Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:39

An: Liebich, Juergen

Cc: Blasch, Felix

Betreff: WG: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

...und weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Garner

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6100 Fax: (02 08) 455-6199
<http://www.muelheim-ruhr.de/>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:34
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: AW: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

im letzten Punkt sollte es heißen:

»Es wird angeregt, den Plan nach Süden mit Haus Jugendgrotschen und der Kläranlage einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.«

Mit freundlichen Grüßen

vb

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:12
An: 'amt61@muelheim-ruhr.de'
Betreff: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

Guten Tag.

Hier folgt unsere Stellungnahme zur drohenden Bebauung in Menden.

Der [REDACTED] Mülheim an der Ruhr

lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe der Alteneinrichtung Ruhrgarten entschieden ab. Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.

- Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.
- Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr.
- Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts und der Wiesenvegetation.
- Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen.
- Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Abprüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt.
- Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Daher ist eine Genehmigung nicht zu erteilen. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten.
- Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert.
- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.
- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.
- Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert. Es wird angeregt, den Plan nach Süden unter Einbeziehung von Haus Jugendgroschen und der Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.





Donnerstag, 30. Juni 2016

Beigeordneter
Herrn Prof. Peter Verneulen
Stadt Mülheim an der Ruhr

Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

1) E.K. + Bauantrag beantragung von BUND
2) v. d. L. E.V.
3) z. h. → 70 m. l. B. u. s. g.
Stellungnahme
Juni 2016

**B-Plan Mendener Str./Hahnenfähre -H6 /Bauvoranfrage Grundstück hinter Mendener Str 102
Stellungnahme vom BUND bzgl. Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Der [redacted] widerspricht der geplanten Bebauung hinter dem Grundstück Mendener Str. 102 und fordert für den B-Plan Mendener Str./Hahnenfähre -H6 die bestehenden Freiflächen zu erhalten.

Der [redacted] fordert zudem für die Vorhaben hinter Mendener Str. 102 und für die Mendener Str./Hahnenfähre -H6 eine Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes Mülheimer Ruhraue innerhalb des vor Beeinträchtigung zu prüfenden 300m Radius. Da das Gebiet mit dem Vorkommen von artenreichen Grünland und artenreichen Gehaltsstrukturen den Strukturen im FFH-Gebiet sehr ähnelt, ist auch hier mit dem Vorkommen von FFH-relevanten Lebensräumen und Tierarten zurechnen. Nach eigener Anschauung zeigt sich das zumindest das Grünland dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Glatthafer- und Silgenwiese (magere Flachlandwiesen) entspricht. Zudem werden hier FFH-Arten, strenggeschützte Arten sowie in NRW gefährdete Arten erwarten, die den Bereich als Lebensraum (Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte) nutzen. Der [redacted] fordert hier eine detaillierte Erfassung nach den anerkannten Methoden der LANUV NRW.

I.A.

[redacted]

[redacted]

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 6	Eingang:	26.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland KG Mülheim an der Ruhr lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe der Alteneinrichtung Ruhrgarten entschieden ab.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen. • Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert. • Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr. • Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts und der Wiesenvegetation. • Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen. • Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Abprüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt. • Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Daher ist eine Genehmigung nicht zu erteilen. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten. • Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert. 		<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 + 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.

- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.

Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert.

Es wird angeregt, den Plan nach Süden unter Einbeziehung von Haus Jugendgroschen und der Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.12.2015 um die Flächen südlich der Hahnenfähre erweitert.

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 6	Eingang:	30.06.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der BUND widerspricht der geplanten Bebauung hinter dem Grundstück Mendener Str. 102 und fordert für den B-Plan Mendener Str./Hahnenfahre -H6 die bestehenden Freiflächen zu erhalten.</p> <p>Der BUND fordert zudem für die Vorhaben hinter Mendener Str. 102 und für die Mendener Str./Hahnenfahre -H6 eine Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG sowie eine FFHVerträglichkeitsprüfung. Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes Mülheimer Ruhraue innerhalb des vor Beeinträchtigung zu prüfenden 300m Radius. Da das Gebiet mit dem Vorkommen von artenreichen Grünland und artenreichen Gehaltsstrukturen den Strukturen im FFH-Gebiet sehr ähnelt, ist auch hier mit dem Vorkommen von FFH-relevanten Lebensräumen und Tierarten zurechnen. Nach eigener Anschauung zeigt sich das zumindest das Grünland dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Glatthafer- und Silgenwiese (magere Flachlandwiesen) entspricht. Zudem werden hier FFH-Arten, strenggeschützte Arten sowie in NRW gefährdete Arten erwarten, die den Bereich als Lebensraum (Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte) nutzen. Der BUND fordert hier eine detaillierte Erfassung nach den anerkannten Methoden der LANUV NRW.</p>		<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b BauGB festgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

EinsenderIn: 20

21.03.2018

██████████
██████████
██████████
██████ Mülheim an der Ruhr

An Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und

Stadtentwicklung

Frau Claudia Voß

Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre (H 6) , Darlegungstext

Sehr geehrte Frau Voß,

bezugnehmend auf die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich folgende Fragen und Punkte zur Anregung und mit der Bitte um Beachtung mitteilen:

Wie bereits in ihrem Darlegungstext erwähnt, möchte ich an dieser Stelle auch nochmal auf die besondere Bedeutung der angrenzenden Naturflächen und Naturschutzgebiete hinweisen!

Dieses Gebiet dient als ein wichtiges Erholungsgebiet für den Bürger und ist Heimat vieler seltener Tiere wie dem Eisvogel, dem Salamander sowie Fledermäusen, Grünspecht, Buntspecht etc. um nur einige zu nennen.

Zahlreiche weitere Vogelarten und Tierarten haben sich dieses Gebiet als Heimat ausgesucht. Gleichzeitig dient diese Gegend als wichtige Zwischenstation von Störchen auf ihrer Durchreise. Es wurden **38 Störche** von mir und weiterer Bürger gleichzeitig gesichtet und gezählt. (Aktuelle Bilder der Tiere vor Ort aus dem Jahr 2017 habe ich beigelegt!) Eine weitere Verdichtung und Zersiedelung des Gebietes würde die hohe Qualität als Wohnstandort, die Natur, einschließlich des Landschaftsbildes und Ortsbildes weiter zerstören. Ich bin überzeugt dass diese Gegebenheiten sicherlich als besonders wertvoll eingestuft werden müssen!

Das Gebiet befindet sich unmittelbar an einem hoch sensiblen Naturgebiet dem eine besondere Beachtung zukommen sollte. Sicherlich ist davon auszugehen, dass durch eine

intensivere Verdichtung mittels Gebäuden dieses Gebiet mit seiner Tier und Pflanzenwelt negativ beeinflusst wird.

Die im und darüber hinaus direkt an das Plangebiet befindlichen historischen und denkmalgeschützten I bis II geschossigen Gebäude der ehemaligen Hofstelle Mendener Straße Nr. 110 , dem Fachwerkgebäude Mendener Straße Nr.110 a, dem Bruchsteinhaus Mendener Straße Nr.110 b, der Hofstelle bestehend aus Fachwerkgebäudeteilen an der Mendener Straße/ Ecke Steinknappen (Lierhaushof mit Stallung) und dem Fachwerkgebäude Lokal Müller Mendener Straße Nr. 109 bilden unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten eine Gebäudeensemblewirkung die ortsprägend ist und dem Umgebungsschutz unterliegt .

Das Ortsbild ist auch für die Landschaft von Bedeutung und bildet mit dieser eine Einheit. Unter Ortsbild ist auch die Einwirkung eines Bauwerks auf eine bereits vorhandene Gebäudegruppe und dessen nähere Umgebung zu verstehen. Dazu gehört auch das Straßenbild. Schutzgegenstand ist das Ortsbild im städtebaulichen Denkmalschutz auch auf der Grundlage einer Listeneintragung.

Auf der Basis dieser Kenntnisse, dürfte hier auch mit archäologischen Funden oder Bodendenkmäler zu rechnen sein.

Eine Neubebauung würde dem kulturellen und historischen Beitrag und den Denkmalschutz erheblich nachteilig beeinflussen, wenn nicht sogar in seiner Wirkung zerstören.

Auch wenn im Darlegungstext von einer moderaten Bebauung nördlich vom Haus Ruhrgarten die Rede ist, zeigt die Realität am Beispiel der Neubebauung neben dem Haus Ruhrgarten, dass eine massive und für den Standort Mendener nicht mehr verträgliche weitere III-geschossige Riegelbebauung durchgeführt wird! Die ursprüngliche günstige Bebauungsstruktur ist nicht mehr vorhanden!

Die ursprüngliche offene Bebauung mit der prägenden Sichtbeziehung zur Landschaft ist zerstört und für Besucher nicht mehr nachvollziehbar.

Frage : Welche im Punkt 2.3 genannten gesetzlichen Grundlagen haben sich geändert dass eine Neueinleitung des Bauleitverfahrens als notwendig erachtet wurde?

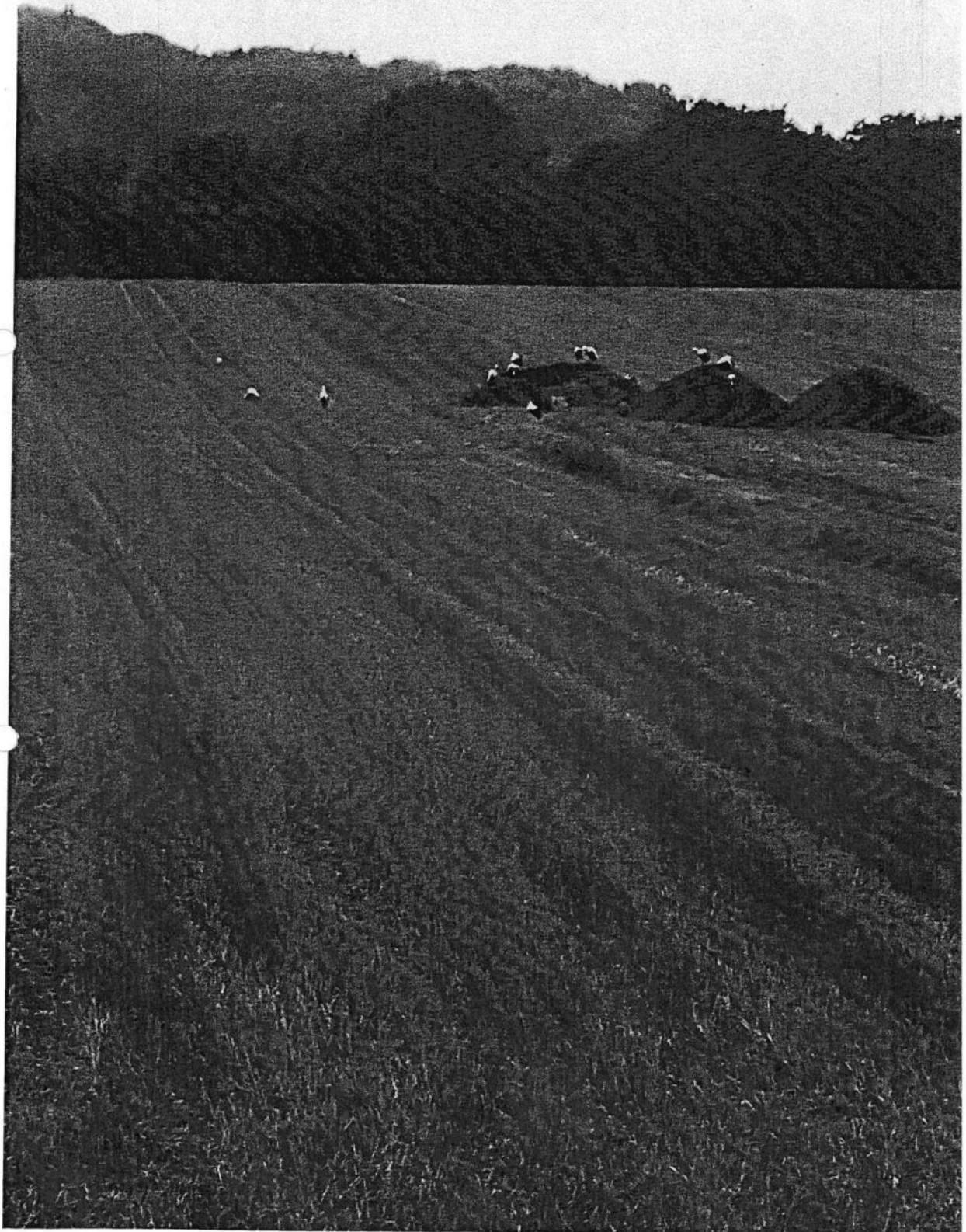
Bereits die erwähnte Anfrage an die Stadt lässt vermuten, dass es sich lediglich um die Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen handelt und nicht den Bedürfnissen der gewachsenen Natur erholungssuchenden Menschen dient.

Über eine Rückäußerung würde ich mich freuen.

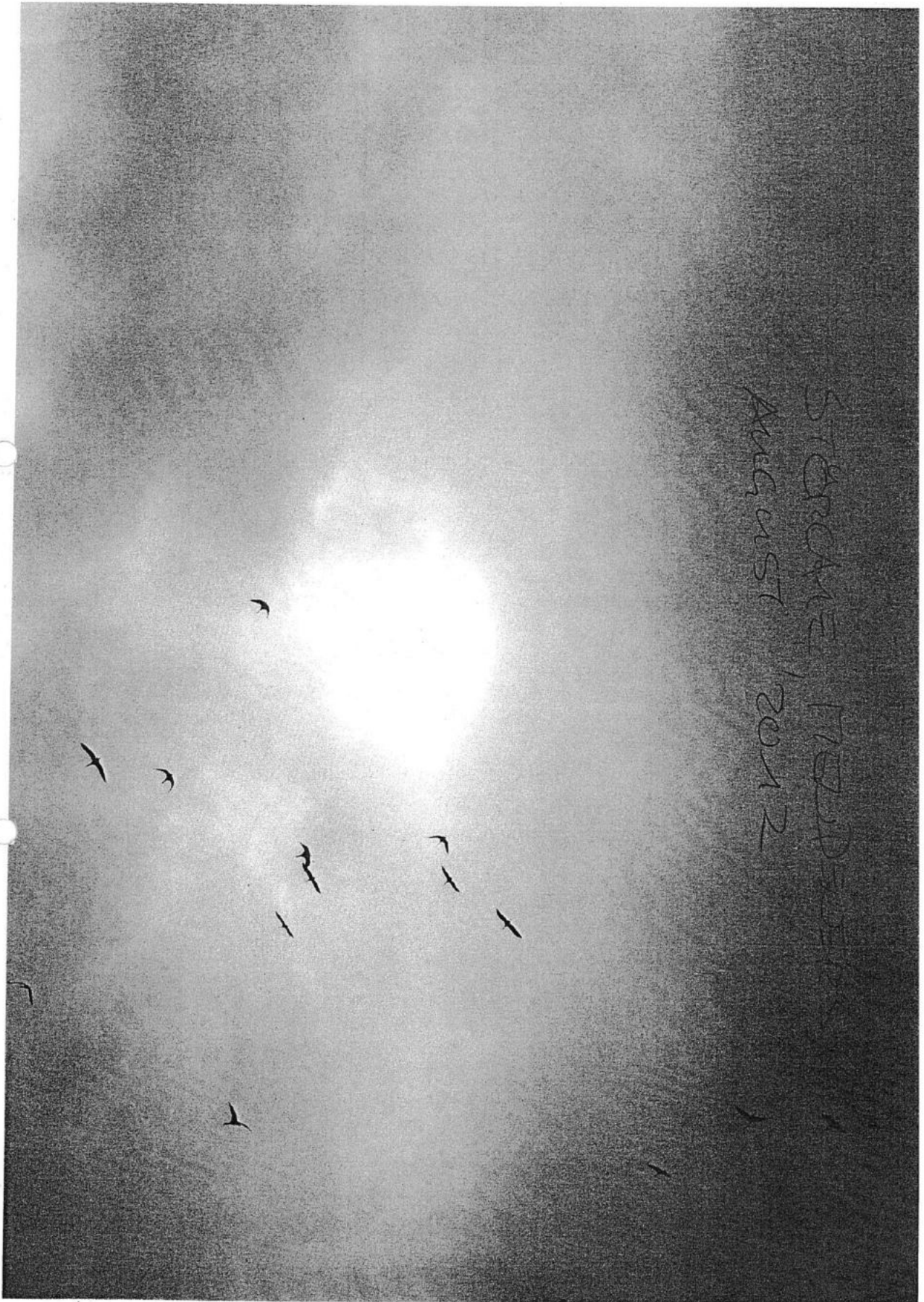
Verteiler :

AUFLAGE! FOTOS 5 STÜCK
MIT DARSTELLUNG STÖRCHEN

STÖRCHEN AUG. 2017
MENDENER STR. KÜHLEIB







STÖRCHEN AN DER
MENDENERSTRASSE, MÜLLHEIM
AUGUST 2017





Beteiligte(r):	EinsenderIn: 20	Eingang:	21.03.2018
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Wie bereits in ihrem Darlegungstext erwähnt, möchte ich an dieser Stelle auch nochmal auf die besondere Bedeutung der angrenzenden Naturflächen und Naturschutzgebiete hinweisen!</p> <p>Dieses Gebiet dient als ein wichtiges Erholungsgebiet für den Bürger und ist Heimat vieler seltener Tiere wie dem Eisvogel, dem Salamander sowie Fledermäusen, Grünspecht, Buntspecht etc. um nur einige zu nennen.</p> <p>Zahlreiche weitere Vogelarten und Tierarten haben sich dieses Gebiet als Heimat ausgesucht. Gleichzeitig dient diese Gegend als wichtige Zwischenstation von Störchen auf ihrer Durchreise. Es wurden 38 Störche von mir und weiterer Bürger gleichzeitig gesichtet und gezählt. (Aktuelle Bilder der Tiere vor Ort aus dem Jahr 2017 habe ich beigefügt)! Eine weitere Verdichtung und Zersiedelung des Gebietes würde die hohe Qualität als Wohnstandort, die Natur, einschließlich des Landschaftsbildes und Ortsbildes weiter zerstören. Ich bin überzeugt dass diese Gegebenheiten sicherlich als besonders wertvoll eingestuft werden müssen!</p> <p>Das Gebiet befindet sich unmittelbar an einem hoch sensiblen Naturgebiet dem eine besondere Beachtung zukommen sollte. Sicherlich ist davon auszugehen, dass durch eine intensivere Verdichtung mittels Gebäuden dieses Gebiet mit seiner Tier und Pflanzenwelt negativ beeinflusst wird.</p>		<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

Die im und darüber hinaus direkt an das Plangebiet befindlichen historischen und denkmalgeschützten I bis II geschossigen Gebäude der ehemaligen Hofstelle Mendener Straße Nr. 110, dem Fachwerkgebäude Mendener Straße Nr.110 a, dem Bruchsteinhaus Mendener Straße Nr.110 b, der Hofstelle bestehend aus Fachwerkgebäudeteilen an der Mendener Straße/ Ecke Steinknappen (Lierhaushof mit Stallung) und dem Fachwerkgebäude Lokal Müller Menden Mendener Straße Nr. 109 bilden unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten eine Gebäudeensemblewirkung die ortsprägend ist und dem Umgebungsschutz unterliegt

Das Ortsbild ist auch für die Landschaft von Bedeutung und bildet mit dieser eine Einheit. Unter Ortsbild ist auch die Einwirkung eines Bauwerks auf eine bereits vorhandene Gebäudegruppe und dessen nähere Umgebung zu verstehen. Dazu gehört auch das Straßenbild. Schutzgegenstand ist das Ortsbild im städtebaulichen Denkmalschutz auch auf der Grundlage einer Listeneintragung. Auf der Basis dieser Kenntnisse, dürfte hier auch mit archäologischen Funden oder Bodendenkmäler zu rechnen sein.

Eine Neubebauung würde dem kulturellen und historischen Beitrag und den Denkmalschutz erheblich nachteilig beeinflussen, wenn nicht sogar in seiner Wirkung zerstören.

Auch wenn im Darlegungstext von einer moderaten Bebauung nördlich vom Haus Ruhrgarten die Rede ist, zeigt die Realität am Beispiel der Neubebauung neben dem Haus Ruhrgarten, dass eine massive und für den Standort Menden nicht mehr verträgliche weitere III-geschossige Riegelbebauung durchgeführt wird! Die ursprüngliche günstige Bebauungsstruktur ist nicht mehr vorhanden!

Die ursprüngliche offene Bebauung mit der prägenden Sichtbeziehung zur Landschaft ist zerstört und für Besucher nicht mehr nachvollzieh-

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Mendener Straße 110a. Dabei handelt es sich um eine ehemalige, auf das Jahr 1733 datierte Fachwerkscheune, die zum Wohnhaus umgenutzt wurde. Das Baudenkmal wird mit Festsetzung einer Baulinie und entsprechender Signatur (D) planungsrechtlich gesichert. Weitere Gebäude im Plangebiet wurden nicht in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

Das denkmalgeschützte Gebäude Mendener Straße 109 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“.

Im Bebauungsplanverfahren wurde das für Denkmalangelegenheiten zuständige Dezernat bei der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt.

Vorsorglich wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf Bau- und Bodendenkmäler aufgenommen.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

<p>bar.</p> <p>Frage: Welche im Punkt 2.3 genannten gesetzlichen Grundlagen haben sich geändert dass eine Neueinleitung des Bauleitverfahrens als notwendig erachtet wurde?</p> <p>Bereits die erwähnte Anfrage an die Stadt lässt vermuten, dass es sich lediglich um die Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen handelt und nicht den Bedürfnissen der gewachsenen Natur erholungssuchenden Menschen dient.</p>	<p>Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ wurde nach dem Auslegungsbeschluss vom 15.12.1977 und der anschließenden Offenlage nicht weitergeführt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die seitdem durchgeführten Novellierungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung auch unter Einbeziehung von umweltschutzrechtlichen Belangen.</p>
---	---

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 03.09.2019
im Gemeindesaal der Kath. Heilig Geist Kirche
Zeppelinstraße 67, 45470 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 15
Hiervon Mandatsträger: 3

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert (Versammlungsleiter)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Blasch	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulz	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Voß	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulte Tockhaus (Protokollführerin)	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Veranstaltung. Im Anschluss daran stellte er die Mitarbeiter/innen der Verwaltung vor.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert verwies darauf, dass der Bebauungsplan noch bis zum 20.09.2019 im Internet und im Technischen Rathaus einzusehen sei; Informationen könnten auch den hier ausliegenden Flyern entnommen werden.

Er bat die Anwesenden bei einer Wortmeldung Namen und Adresse anzugeben, da die abgegebenen Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden.

Herr Blasch erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Er erklärte, dass die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ins Bauleitplanverfahren einfließen.

Frau Schulz stellte mittels einer PowerPoint Präsentation die städtebaulichen Zusammenhänge dar und erläuterte die aktuellen Planabsichten. Sie erklärte, dass im Jahr 2015 die Einleitung des Verfahrens und 2018 die Erweiterung des Plangebietes durch die politischen Gremien beschlossen wurde.

Frau Schulz sagte, dass durch Planung einerseits der Bestand gesichert und andererseits auch eine Neubebauung, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, ermöglicht werde.

Sie trug vor, dass für das Verfahren Gutachten bzw. Untersuchungen erforderlich werden, wie Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfung, Vorprüfung FFH Verträglichkeit mit dem Schwerpunkt „Vernetzungsfunktion für den Eisvogel“, hydrogeologisches Gutachten, Altlastengutachten, Untersuchung der schutzwürdigen Böden und Lärmgutachten (Verkehr, Sport, Gewerbe). Diese seien erforderlich für die Ermittlung von z. B. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, Festsetzungen für Lärmschutz usw.

Zwischenrufe von Bürgern: Warum sind in der Präsentation keine Fotos von der Mendener Straße 102c dabei? Sie ergänzten noch ironisch, dass das Gebäude echt schön sei.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert gab den Bürgerinnen und Bürgern anschließend die Möglichkeit, Fragen zu stellen, sowie sich zu den Planungszielen zu äußern. Im Verlauf der Öffentlichkeitsanhörung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen eingegangen.

21, fragte, ob die Planung das Werk der Stadtverwaltung sei oder ob ein Investor dahinter stecke?

Er merkte an, dass die Parksituation in diesem Bereich bereits jetzt sehr angespannt sei und sich noch mehr verschlechtert, wenn nördlich der Hahnenföhre 30 Wohneinheiten entstehen.

21 möchte wissen, wie viele Stellplätze in der dort geplanten Tiefgarage vorgesehen seien?

Herr Blasch ging auf die vorangegangenen Zwischenrufe bezüglich der Mendener Straße 102c ein und erklärte, dass Bauten wie Mendener Straße 102c bisher nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verhindert werden konnten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße / Hahnenföhre – H 6“ können solche Planungen ausgeschlossen werden.

Eine Bürgerin rief dazwischen, dass ein Widerspruch gegen das Baugenehmigungsverfahren Mendener Straße 102c auch nicht geholfen habe.

Herr Blasch erklärte bezüglich der Fragen von 21, dass es Investoren mit konkreten Vorstellungen für den Bereich gebe. Die Stadt Mülheim an der Ruhr habe an der Entwicklung des Gebietes mitgearbeitet und eine andere Planung für die ehemalige Hofstelle mitentwickelt.

Für das Haus Jugendgroschen sah ein Investor eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die Stadt Mülheim an der Ruhr sieht dort jedoch nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. So sei der derzeitige Entwurf zustande gekommen. Der Gestaltungsbeirat habe dem derzeitigen Entwurf zugestimmt.

Bezüglich der Stellplätze versicherte er, dass die Erfordernisse eingerechnet werden. Für Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gelte ein Stellplatzschlüssel von 0,25 Parkplätzen pro Wohneinheiten.

Der Stellplatzschlüssel für private Stellplätze beträgt normalerweise 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Der Investor wird hier aber mehr Stellplätze bauen, da Investoren sich an die Bedürfnisse der Käufer anpassen. Herr Blasch gab zu Bedenken, dass trotz vorhandener privater Stellplätze Mieter oder Eigentümer auf der Straße parken werden, da dies ja nicht verboten sei.

Zwischenruf einer Bürgerin: Selbst wenn parken verboten wäre, werde geparkt.

22, meinte, dass er von dem Gebäude Mendener Straße 102c traumatisiert sei. Für das Haus Jugendgroschen sei nun eine lockere Bebauung vorgesehen, hierzu gibt er zu bedenken, dass Investoren bemüht seien alles ganz auszunutzen. Ein Investor muss mehr aus dieser Fläche herausholen. 22 möchte wissen wie verbindlich die Planung hier sei?

Herr Blasch erklärte, dass die Planung im Bebauungsplan festgelegt werde und nicht mehr gebaut werden dürfe als im Bebauungsplan festgesetzt werde. Im Bereich der ehemaligen Hofanlage seien fünf zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und im Bereich des Haus Jugendgroschen fünf eingeschossige Wohngebäude in Form von großzügigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren gebe es keine anderweitigen Regelungsmöglichkeiten mehr.

Eine Bürgerin fragte, ob diese Gebäude höher als die Scheune würden?

Herr Blasch antwortete, dass die Gebäude so hoch wie das Bauernhaus werden.

Ein Bürger sagte, dass die Scheune hinter dem Bauernhaus niedriger sei. Er meinte, dass der Investor die Stadt doch beeinflusst habe.

Herr Blasch entgegnete, dass eine rigide Art der Bebauung nicht gemacht werde.

Eine Bürgerin merkte an, dass mal wieder eine Nachverdichtung erfolge und die Bewohner sie direkt vor der Nase haben.

23, erzöhlte, dass sie seit 37 Jahren hier wohne und stellte fest, dass die Anwohner immer weiter zugebaut werden. Bei der Bauaufsicht wäre sarkastisch gesagt worden, dass die Anwohner anderen doch auch was gönnen sollten. Wenn in Richtung Scheune auch gebaut werde, wäre dann alles zugebaut.

Ein Bürger verwies auf den entstehenden Wertverlust der vorhandenen Gebäude und Grundstücke und werde diesen finanziellen Verlust der Stadt Mülheim zum Ersatz einreichen.

Herr Blasch erklärte, dass sich in einer Stadt das Baurecht immer verändern könne. Hierdurch entstehe kein Wertverlust und einen Wertausgleich gebe es zudem nicht. Er ist der Ansicht, dass eine neue Bebauung auch manchmal Anstoß für positive Entwicklungen sein kann.

Ein Bürger entgegnete, dass den Anwohnern sehr wohl ein Wertverlust entstünde.

23, bestätigte dies, vor allen Dingen die Bewohner gegenüber des Neubaus Mendener Straße 102c seien betroffen.

22, interessierte sich dafür, wer die erforderlichen Gutachten in Auftrag gebe, der Investor oder die Stadt?

Eine Bürgerin meinte, dass sie froh sei, dass man hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wild-West-Manier, wie bei Gebäude Mendener Straße 102c, entgegen steuere. Jedoch kritisierte sie die geplante dichte Bebauung auf dem Grundstück von „Bauer 18“ (Mendener Straße 110).

Die Bürgerin kritisierte, dass für die Bebauung Mendener Straße 102c Gehwegplatten vom Bürgersteig entfernt wurden und später der Bereich nur mit Teer verfüllt wurde. Die Gehwegplatten wurden nicht wieder eingesetzt.

Herr Blasch sicherte zu diese Information an das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau weiterzugeben.

Eine Bürgerin wollte wissen, welche Häuser zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören?

Herr Blasch erklärte, dass es sich um das Fachwerkhaus hinter der Hecke an der Einfahrt zur Hofstelle gegenüber von Müller-Menden handele.

Ein Bürger ist der festen Überzeugung, dass nicht das was bei der PPP gezeigt wurde unter Denkmalschutz stehe.

Eine Bürgerin fragte, wie die Öffentlichkeit über die heutige Öffentlichkeitsversammlung informiert wurde?

24, sagte, dass ein Artikel in der Mülheimer Woche veröffentlicht wurde.

Herr Blasch erläuterte, dass die Bekanntmachung über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr veröffentlicht wurde. Und eigentlich sollte auch ein Artikel in den örtlichen Tageszeitungen erscheinen, dies läge jedoch in der Entscheidung der Redaktionen.

Frau Schulz verwies noch mal auf den Aushang der Unterlagen im technischen Rathaus. Sie bat darum, dass vorab Gesprächstermine vereinbart werden sollten, damit auch die entsprechenden Sachbearbeiter für Auskünfte zur Verfügung stünden.

Eine Bürgerin erkundigte sich nach den Kosten für Gutachten und fragte wie hoch diese seien? Sie hinterfragte warum externe Gutachter beauftragt würden, obwohl es doch Fachleute in den Ämtern gebe? Die Bürgerin erzählte, dass sie mal einen Eisvogel gesehen habe und jetzt an dieser Stelle Häuser stünden.

Frau Schulz erklärte, dass alle Belange von Grundstückseigentümern, Anwohnern, Natur und Landschaft etc. abgewogen werden müssten.

Sie machte klar, dass bei den städtischen Ämtern nur wenige Mitarbeiter für die jeweiligen Fachbereiche vorhanden seien, die dementsprechend nicht sämtliche Gutachten erarbeiten könnten. Die Mitarbeiter gäben jedoch Hinweise, wie ein Gutachten auszusehen habe und würden es abschließend fachlich überprüfen.

Herr Blasch meinte, dass Gutachten nicht so teuer seien.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert stellte klar, dass Bebauungspläne so sicher wie möglich gestaltet werden müssten, damit nicht geklagt werden könne.

Eine Bürgerin meinte, dass die Wiese sich total geändert habe, denn früher habe es viel mehr Tiere dort gegeben.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die fünf Einfamilienhäuser individuell gebaut werden könnten oder ob wieder eine Reihe von fünf einheitlichen Häusern entstünde, was sie einfach schrecklich fände?

Herr Blasch entgegnete, dass die Stadt keinen Einfluss auf die individuelle Gestaltung habe, jedoch Kubatur und Anzahl der Wohneinheiten können geregelt werden.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitversammlung nehme er mit, dass das Thema ausreichende Anzahl von Stellplätzen, Individualität der Gebäude und die Dimensionierung der Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle bzw. die Anzahl der Wohneinheiten im weiteren Verfahren zu berücksichtigen seien.

Herr Blasch stellte abschließend fest, dass die Einfamilienhäuser an der Hahnenfährle positiv aufgenommen worden seien.

Eine Bürgerin fragte, für wann die Bebauung geplant sei?

Frau Schulz sagte, dass es dafür noch keine Termine gebe. Es dauere ca. ein dreiviertel bis ein Jahr um die Auslegung vorzubereiten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Die dann eingegangenen Stellungnahmen müssen wieder abgewogen werden bevor der Satzungsbeschluss erarbeitet werden kann.

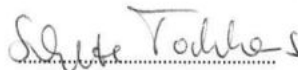
Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Beteiligung und sicherte zu, dass die vorgebrachten Anregungen in den Planungsprozess einfließen werden.

Die Öffentlichkeitversammlung wurde von Herrn stellv. Bezirksbürgermeister Pickert um 19.25 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 27.01.2020



Versammlungsleiter



Protokollführerin

Beteiligte(r)	Öffentlichkeitsversammlung am 03.09.2019	Eingang:	
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Zwischenrufe von Bürgern: Warum sind in der Präsentation keine Fotos von der Mendener Straße 102c dabei? Sie ergänzten noch ironisch, dass das Gebäude echt schön sei.</p> <p>Ein Bürger fragte, ob die Planung das Werk der Stadtverwaltung sei oder ob ein Investor dahinter stecke?</p> <p>Er merkte an, dass die Parksituation in diesem Bereich bereits jetzt sehr angespannt sei und sich noch mehr verschlechtert, wenn nördlich der Hahnenföhre 30 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Er möchte wissen, wie viele Stellplätze in der dort geplanten Tiefgarage vorgesehen seien?</p> <p>Eine Bürgerin rief dazwischen, dass ein Widerspruch gegen das Baugenehmigungsverfahren Mendener Straße 102c auch nicht geholfen habe.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Investorenplanung).</p> <p>Die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenföhre in einer Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nachgewiesen werden, damit keine Fahrverkehre weiter in den sensiblen Innenbereich geleitet werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit. Derzeit steht die Anzahl der Wohnungen noch nicht fest.</p> <p>Darüber hinaus sollen die erforderlichen Besucherstellplätze (0,25 pro Wohneinheit) zentral auf dem Grundstück untergebracht werden.</p> <p>Das Widerspruchsverfahren ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>	

Zwischenruf einer Bürgerin: Selbst wenn parken verboten wäre, werde geparkt.

Ein weiterer Bürger meinte, dass er von dem Gebäude Mendener Straße 102c traumatisiert sei. Für das Haus Jugendgroschen sei nun eine lockere Bebauung vorgesehen, hierzu gibt er zu bedenken, dass Investoren bemüht seien alles ganz auszunutzen. Ein Investor muss mehr aus dieser Fläche herausholen. Der Bürger möchte wissen wie verbindlich die Planung hier sei?

Die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenfähre in einer Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nachgewiesen werden, damit keine Fahrverkehre weiter in den sensiblen Innenbereich geleitet werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit. Die erforderlichen Besucherstellplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen zentral auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die private Stellplatzverpflichtung für die geplante Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern südlich der Hahnenfähre im WR 6 und 7 soll in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 48 BauO NRW erfüllt werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks soll der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Umsetzung von zwei Garagen/Carports pro Einfamilienhaus planungsrechtlich ermöglichen, sodass negative Auswirkungen auf den öffentlichen angrenzenden Parkraum an der Hahnenfähre vermieden werden können. Die erforderlichen Besucherparkplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen im Bereich des privaten Erschließungsstichs nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Rahmen einer Angebotsplanung eine Bebauung mit ca. 6-7 Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Darüber hinaus werden nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein. Mit diesen Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung des bereits baulich vorgeprägten Bereichs gewahrt.

Eine Bürgerin fragte, ob diese Gebäude höher als die Scheune würden?

Ein Bürger sagte, dass die Scheune hinter dem Bauernhaus niedriger sei. Er meinte, dass der Investor die Stadt doch beeinflusst habe.

Eine Bürgerin merkte an, dass mal wieder eine Nachverdichtung erfolge und die Bewohner sie direkt vor der Nase haben.

Eine Bürgerin erzählte, dass sie seit 37 Jahren hier wohne und stellte fest, dass die Anwohner immer weiter zugebaut werden. Bei der Bauaufsicht wäre sarkastisch gesagt worden, dass die Anwohner anderen doch auch was gönnen sollten.

Wenn in Richtung Scheune auch gebaut werde, wäre dann alles zugebaut.

Im Bebauungsplan werden die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte Höhe der geplanten Wohngebäude im Bereich der ehemaligen Hofstelle (WR 3) entspricht der Höhe des dort bereits vorhandenen Wohnhauses.

Die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen. Bei der Entwicklung der Plangebietsflächen handelt es sich um Flächen, welche im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/Wohnbaufläche dargestellt sind. Somit ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der regionalplanerischen Ebene die Voraussetzung gegeben, den Bereich zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen.

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle ist bereits baulich vorgeprägt und soll durch den Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Dichte einer Bebauung reglementiert.

Ein Bürger verwies auf den entstehenden Wertverlust der vorhandenen Gebäude und Grundstücke und werde diesen finanziellen Verlust der Stadt Mülheim zum Ersatz einreichen.

Ein weiterer Bürger entgegnete, dass den Anwohnern sehr wohl ein Wertverlust entstünde.

Eine Bürgerin bestätigte dies, vor allen Dingen die Bewohner gegenüber des Neubaus Mendener Straße 102c seien betroffen.

Ein Bürger interessierte sich dafür, wer die erforderlichen Gutachten in Auftrag gebe, der Investor oder die Stadt?

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Verkehrswertminderungen von Grundstücken, welche lediglich planungsrechtlich gesichert werden, gehören dagegen nicht zum Abwägungsmaterial. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssten. Eine Verkehrswertminderung ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft werden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Da es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die erforderlichen Gutachten seitens der Stadtverwaltung vergeben.

Eine Bürgerin meinte, dass sie froh sei, dass man hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wild-West-Manier, wie bei Gebäude Mendener Straße 102c, entgegen steuere. Jedoch kritisierte sie die geplante dichte Bebauung auf dem Grundstück von „xxx“ (Mendener Straße 110).

Die Bürgerin kritisierte, dass für die Bebauung Mendener Straße 102c Gehwegplatten vom Bürgersteig entfernt wurden und später der Bereich nur mit Teer verfüllt wurde. Die Gehwegplatten wurden nicht wieder eingesetzt.

Eine Bürgerin wollte wissen, welche Häuser zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören?

Ein Bürger ist der festen Überzeugung, dass nicht das was bei der PPP gezeigt wurde unter Denkmalschutz stehe.

Eine Bürgerin fragte, wie die Öffentlichkeit über die heutige Öffentlichkeitsversammlung informiert wurde?

Eine weitere Bürgerin sagte, dass ein Artikel in der Mülheimer Woche veröffentlicht wurde.

Eine Bürgerin erkundigte sich nach den Kosten für Gutachten und fragte wie hoch diese seien? Sie hinterfragte warum externe Gutachter beauftragt würden, obwohl es doch Fachleute in den Ämtern gebe? Die Bürgerin erzählte, dass sie mal einen Eisvogel gesehen habe und jetzt an dieser Stelle Häuser stünden.

Eine Bürgerin meinte, dass die Wiese sich total geändert habe, denn früher habe es viel mehr Tiere dort gegeben.

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle ist bereits baulich vorgeprägt und soll durch den Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (z. B. Baugrenzen, höchstzulässige GRZ, Geschossigkeit) wird die Dichte einer Bebauung reglementiert.

Die Gehwegplatten wurden zwischenzeitlich erneuert.

Das Gebäude an der Mendener Straße 110a ist ein eingetragenes Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NW und wird nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die Öffentlichkeit wird in der Regel durch Artikel in der Tagespresse über die Öffentlichkeitsbeteiligungen der Bauleitplanung informiert.

Innerhalb der einzelnen Fachabteilungen der Verwaltung kann eine Erstellung sämtlicher Gutachten aus Zeit- und Kapazitätsgründen nicht immer erfolgen. Daher können auch Gutachten durch externe Büros in enger Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern erstellt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 + 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die fünf Einfamilienhäuser individuell gebaut werden könnten oder ob wieder eine Reihe von fünf einheitlichen Häusern entstünde, was sie einfach schrecklich fände?

Eine Bürgerin fragte, für wann die Bebauung geplant sei?

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Einfluss auf eine individuelle Gestaltung, wie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, können hier nicht getroffen werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können Bauanträge bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden.

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

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 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

Polizeipräsidium Essen - Direktion Verkehr - Führungsstelle

Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich - Sachbereich 3 - Liegenschaften

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH

Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Logistics - Pipelines - Gebäude 2605 / PB 11

Nord-West-Oelleitung GmbH

GASCADE Gastransport GmbH

E.ON SE - CoC Crem / Mining

Thyssengas GmbH

Westnetz GmbH - Regionalzentrum Ruhr

medl GmbH

Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung

Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung

RWW GmbH - Netze

Landesbetrieb Straßenbau.NRW - Regionalniederlassung Ruhr - Haus Bochum

Unitymedia NRW GmbH - Vodafone

Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - Abtei Brauweiler

Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie

Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen K.d.ö.R

Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ruhrgebiet - Fachgebiet Hoheit

Westnetz GmbH - Spezialservice Strom

Eingabe von Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb

Meine Belange sind berührt.

Mein Zeichen: 31.130/3732/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 29.07.2019 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus meiner zu vertretenden Sicht nahezu vollständig.

Zum Baugrund gebe ich noch folgende Information und Empfehlung:

Im Plangebiet steht neben aufgefüllten Böden sowohl Schluff als auch Sand/Kiessand an. Meinen Unterlagen nach ist tagesnaher Bergbau im Gebiet möglich. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen empfehle ich, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Für das weitere Verfahren empfehle ich, die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christian Dieck
Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb –
De-Greiff-Str. 195 – 47803 Krefeld
Tel. +49 2151 897 499
christian.dieck@gd.nrw.de
<https://www.gd.nrw.de>

Behörde/ TöB:	Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb	Eingang:	19.09.2019
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Zum Baugrund gebe ich noch folgende Information und Empfehlung:</p> <p>Im Plangebiet steht neben aufgefüllten Böden sowohl Schluff als auch Sand/Kiessand an. Meinen Unterlagen nach ist tagesnaher Bergbau im Gebiet möglich. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen empfehle ich, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.</p> <p>Für das weitere Verfahren empfehle ich, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>		<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wurde vorgenommen. Mit Schreiben vom 26.01.2016 wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Ein Hinweis zum Bergbau erfolgt zudem im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung mit der Prüfung der hydrogeologischen Verhältnisse durchgeführt.</p> <p>Die Baugrundeigenschaften werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>	

Eingabe von Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ruhrgebiet

Meine Belange sind beröhrt.

Die im städtebaulichen Entwurf gekennzeichneten Flächen sind nicht betroffen, jedoch grenzt Wald an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen**



Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
45466 Mülheim an der Ruhr

17.09.2020
Seite 1 von 3

Aktenzeichen
310-11-11.336
bei Antwort bitte angeben

Herr Lenneps
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94773-131
Mobil 0171 5871431
Telefax 0209 94773-150
Lukas.Lenneps@wald-und-
holz.nrw.de

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße / Hahnenfähr – H
6“**

**hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom: 01.01.2019 (eingegangen am 01.01.2019)

Ihr Zeichen: Az.: 61.3-93.24. – H 6

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Voß,

zu dem o.g. Vorhaben gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen.

Es bestehen jedoch lediglich Gefahren und keine Bedenken.

Begründung:

Im Planungsbereich befindet sich kein Wald.

Südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befin-
det sich Wald i.S. d. Gesetzes nach § 2 Bundeswald- bzw. nach § 1 Landes-
forstgesetz NRW (siehe gelb schraffierte Fläche im beiliegenden Luftbild). Da



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



kein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen dem vorhandenen Wald und der geplanten Baugrenze besteht, bestehen Gefahren.

Wird kein ausreichender Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung (Bereich innerhalb der Baugrenze) eingehalten, ist es nicht auszuschließen, dass Gefahren für Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen bestehen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren für Leib und Leben drohen vor allem dann, wenn Waldbäume durch Windwurf bzw. -bruch auf die Gebäude stürzen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden sowie der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen. Zum anderen gehen Gefahren für den Wald von bauliche Anlage am Waldrand aus. Je näher bauliche Anlagen am Waldrand stehen, desto größer sind die von ihnen ausgehenden Gefahren für die Funktionen des Waldrandes. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung.

Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden können, weise ich auf die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Waldes von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) (Wohnbebauung) und 15 m (Nebenanlagen/Garagen) zu den geplanten Baugrenzen hin.

Wird dieser Sicherheitsabstand eingehalten, bestehen aus forstrechtlicher Sicht keine Gefahren durch zu geringe Abstände.

Meine Bedenken können aber auch unter den nachfolgenden Voraussetzungen zurückgestellt werden:

- Mit dem Forstamt abgestimmter Waldumbau im Gefahrenbereich (mind. in einer Tiefe von 10m) in einen gestuften Waldrand und die Verpflichtung der dauerhaften Pflege und Erhaltung dieses Waldrandes mittels eines städtebaulichen Vertrages

oder

- Eine durch die Forstbehörde genehmigte Waldumwandlung mind. für die Fläche des Gefahrenbereiches (ein Antrag auf Waldumwandlung ist beim Forstamt zu stellen)

- oder

- Eine Haftungsverzichts- und Freistellungsvereinbarung zwischen Kommune und Waldbesitzer oder aber eine Erstattung der Kommune gegenüber dem Waldbesitzer als Aufwandsentschädigung bezüglich erhöhter Ausgaben zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht.



Ich bitte den Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstückes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 74 BauO NRW als Angrenzender zu beteiligen, da dieser meines Erachtens einen Abwehranspruch gegen die Planung hat, weil durch unzumutbar erhöhte Aufwendungen bei der Bewirtschaftung des Waldes und der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht das Rücksichtnahmegebot verletzt ist.

Sollte hier anders entschieden werden, so erbitte ich eine begründete Benachrichtigung.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lenneps

Anlage
Luftbild



R 353.901

H 5.696.787

07.08.2023

Seite 9/11

H 5.696.598

R 353.588



Landesbetrieb Wald und Holz
 Nordrhein-Westfalen

Maßstab: 1:1.128
 Datum: 17.09.2020
 Erstellt von:

H6 angrenzender Wald

Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzgebühren der zugrunde liegenden Dienste.
 © Wald und Holz NRW, © Geobasis NRW, © Geobasis DE / BKG (2020), © Geologischer Dienst NRW, © NavLog GmbH, © Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland-Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2.0)

Behörde/ TöB:	WaldHolz – NRW (Regionalforstamt Ruhrgebiet)	Eingang:	17.09.2020
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung: Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.	
<p>Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen. Es bestehen jedoch lediglich Gefahren und keine Bedenken.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Planungsbereich befindet sich kein Wald.</p> <p>Südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich Wald i.S. d. Gesetzes nach § 2 Bundeswald- bzw. nach § 1 Landesforstgesetz NRW (siehe gelb schraffierte Fläche im beiliegenden Luftbild). Da kein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen dem vorhandenen Wald und der geplanten Baugrenze besteht, bestehen Gefahren.</p> <p>Wird kein ausreichender Abstand zwischen Wald und möglicher Bauung (Bereich innerhalb der Baugrenze) eingehalten, ist es nicht auszuschließen, dass Gefahren für Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen bestehen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren für Leib und Leben drohen vor allem dann, wenn Waldbäume durch Windwurf bzw. -bruch auf die Gebäude stürzen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden sowie der Zerstörung unter- und oberirdischer Ver-</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Südwesten Wald im Sinne des Gesetzes an das Plangebiet angrenzt. Die Baugrenze sichert ausschließlich den baulichen Bestand auf der Gemeinbedarfsfläche, ohne ein weiteres Heranrücken zu ermöglichen, sodass keine Verschlechterung der Bestandssituation hervorgerufen wird.</p> <p>Sofern genehmigungspflichtige Änderungen/ oder ein Neubau vorge- nommen werden/ wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Waldabstand zu führen.</p>	

<p>sorgungsleitungen. Zum anderen gehen Gefahren für den Wald von bauliche Anlage am Waldrand aus. Je näher bauliche Anlagen am Waldrand stehen, desto größer sind die von ihnen ausgehenden Gefahren für die Funktionen des Waldrandes. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung.</p> <p>Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden können,weise ich auf die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Waldes von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) (Wohnbebauung) und 15 m (Nebenanlagen/Garagen) zu den geplanten Baugrenzen hin.</p> <p>Wird dieser Sicherheitsabstand eingehalten, bestehen aus forstrechtlicher Sicht keine Gefahren durch zu geringe Abstände. Meine Bedenken können aber auch unter den nachfolgenden Voraussetzungen zurückgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Forstamt abgestimmter Waldumbau im Gefahrenbereich (mind. in einer Tiefe von 10m) in einen gestuften Waldrand und die Verpflichtung der dauerhaften Pflege und Erhaltung dieses Waldrandes mittels eines städtebaulichen Vertrages <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine durch die Forstbehörde genehmigte Waldumwandlung mind. für die Fläche des Gefahrenbereiches (ein Antrag auf Waldumwandlung ist beim Forstamt zu stellen) <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Haftungsverzichts- und Freistellungsvereinbarung zwischen Kommune und Waldbesitzer oder aber eine Erstattung der Kommune gegenüber dem Waldbesitzer als Aufwandsentschädigung bezüglich 	<p>Das im Bestand befindliche Seniorenwohnheim „Haus Ruhrblick“ befindet sich in einem Abstand von über 30 m vom Wald entfernt. Der empfohlene Sicherheitsabstand wird eingehalten.</p> <p>Der Sicherheitsabstand von 15 m zu den Gebäuden der DLRG, welche zur Unterstellung von Booten etc. genutzt werden, kann ebenfalls eingehalten werden.</p> <p>Die benannten Voraussetzungen werden zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer der Gemeinbedarfsfläche, die an den Wald angrenzt und der Waldfläche selbst, ist identisch.</p>
---	--

erhöhter Ausgaben zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht.
Ich bitte den Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstückes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 74 BauO NRW als Angrenzender zu beteiligen, da dieser meines Erachtens einen Abwehranspruch gegen die Planung hat, weil durch unzumutbar erhöhte Aufwendungen bei der Bewirtschaftung des Waldes und der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht das Rücksichtnahmegebot verletzt ist. Sollte hier anders entschieden werden, so erbitte ich eine begründete Benachrichtigung. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Das an das Plangebiet angrenzende Waldstück befindet sich im Besitz der Stadt Mülheim an der Ruhr, ebenso wie das angrenzende Gemeinbedarfsgebiet, auf dem kein Heranrücken der baulichen Anlagen im Vergleich zur Bestandssituation ermöglicht wird. Daher werden keine erhöhten Aufwendungen der Bewirtschaftung des Waldes ausgelöst.

Die gekennzeichnete Lage des Bereiches „Wald i. S. d. Gesetzes“ wird zur Kenntnis genommen.



Eingabe von Ruhrverband - Abteilung Essen/Duisburg

Meine Belange sind berührt.

STELLUNGNAHME VON RUHRVERBAND AM 12. MÄRZ 2020

Stellungnahme zu Beteiligungsverfahren:

[Mendener Straße / Hahnenfähre](#)

Rückmeldetyp:

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,
Im BPlangebiet befindet sich das Regenüberlaufbecken (RÜB)-Forstbachtal der Ruhrverbands. Gleichzeitig befindet sich auf dem Grundstück das städtische Abwasserpumperk der Stadt Mülheim.

Die abwassertechnischen Anlagen müssen ständig in Funktion und mit Fahrzeugen sowie Maschinen erreichbar sein. Dies gilt ebenso für die Bauphasen einer Umsetzung der Erschließungen. Die Anlagen sollten, ebenso wie im Flächennutzungsplan, im BPlan planungs- und baurechtlich als Anlagen zur Abwasserbehandlung gesichert werden.

Generell begrüßt der Ruhrverband Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weiß

Dipl.-Ing.

Projektleiter

Team Projektmanagement R-W-PM

Ruhrverband

Regionalbereich-West

Kronprinzenstr. 37

45128 Essen

Telefon: 0201/178-2226

Telefax: 0201/178-2235

E-Mail: cwi@ruhrverband.de

Internet: www.ruhrverband.de

Verbandsrat: Dipl.-Ök. Franz-Josef Britz, Vorsitzender

Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Norbert Jardin, Vorsitzender; Dr. rer.pol. Antje Mohr

Der Ruhrverband ist verantwortlicher Träger der umfassenden Wasserwirtschaft im gesamten Flussgebiet

der Ruhr mit einem System von Talsperren zur Bewirtschaftung der Wassermengen und einem flächendeckenden

Netzwerk von Abwasserbehandlungsanlagen und Ruhrstauseen zur Reinhaltung der Gewässer für 60 Kommunen



14. Jan. 2016
 Kronprinzenstraße 37
 45128 Essen
 (Zufahrt: Steinstraße)
 Telefon 0201/178-0 (Zentrale)
 Telefax 0201/178-1425 (Zentrale)

Ruhrverband · Postfach 10 32 42 · 45032 Essen

Stadt Mülheim an der Ruhr
 Technisches Rathaus
 Herr Triesch

45466 Mülheim an der Ruhr

Regionalbereich West

Ihre Zeichen
 61.13-93.24-H6

Ihre Nachricht vom
 22.12.2015

Unsere Zeichen/Sachbearbeiter
 R-W/Wß
 Hr. Weiß

Durchwahl
 ☎ - 2226 ☎ - 2235

eMail
 cwi@ruhrverband.de

Datum
 12.01.2016

Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähr-H6“
 Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrter Herr Triesch,

zu o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem Plangebiet befindet sich die abwassertechnische Anlage des Ruhrverbands „Pumpwerk und Regenüberlaufbecken (RÜB) MH-Forstbachtal“. Das RÜB ist ein offenes Bauwerk und leitet die Abwässer aus den Ortsteilen MH-Menden weiter zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld. Das Bauwerk muss ständig zugänglich sein, die wasserrechtlich genehmigten und erlaubten Immissionen, evtl. Geräusche/Lärm und Gerüche, müssen bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden. Die Flächen und Zuwegungen zur Abwasseranlage sind im Zielplan eingetragen. Die abwassertechnische Anlage muss in der geplanten Bebauung als Bestandsschutz gesichert bleiben.

An den weiteren Detailplanungen des BPlanes ist der Ruhrverband zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsrat: Dipl.-Ök. Franz-Josef Britz, Vorsitzender
 Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Harro Bode, Vorsitzender · Norbert Frece

COMMERZBANK AG
 IBAN: DE17360400390140018300
 BIC: COBADEFFXXX

SPARKASSE ESSEN
 IBAN: DE64360501050000200113
 BIC: SPESDE33XXX

POSTBANK AG
 IBAN: DE47360100430008789430
 BIC: PBNKDEFF

Behörde/ TöB:	Ruhrverband	Eingang:	12.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
Zu o. a. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:		Der Eingabe wird gefolgt.	
In dem Plangebiet befindet sich die abwassertechnische Anlage des Ruhrverbands „Pumpwerk und Regenüberlaufbecken (RÜB) MH-Forstbachtal. Das RÜB ist ein offenes Bauwerk und leitet die Abwasser aus den Ortsteilen MH-Menden weiter zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld. Das Bauwerk muss ständig zugänglich sein, die wasserrechtlich genehmigten und erlaubten Immissionen, evtl. Geräusche/lärm und Gerüche, müssen bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden. Die Flächen und Zuwegungen zur Abwasseranlage sind im Zielplan eingetragen. Die abwassertechnische Anlage muss in der geplanten Bebauung als Bestandsschutz gesichert bleiben.		Die abwassertechnischen Anlagen werden durch Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken“ planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches auch die abwassertechnischen Anlagen berücksichtigt hat. Auswirkungen auf die neu geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.	
An den weiteren Detailplanungen des BPlanes ist der Ruhrverband zu beteiligen.			

Behörde/ TöB:	Ruhrverband Essen	Eingang:	12.03.2020
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Im BPlangebiet befindet sich das Regenüberlaufbecken (RÜB)-Forstbachtal des Ruhrverbands. Gleichzeitig befindet sich auf dem Grundstück das städtische Abwasserpumpwerk der Stadt Mülheim.</p> <p>Die abwassertechnischen Anlagen müssen ständig in Funktion und mit Fahrzeugen sowie Maschinen erreichbar sein. Dies gilt ebenso für die Bauphasen einer Umsetzung der Erschließungen. Die Anlagen sollten, ebenso wie im Flächennutzungsplan, im BPlan planungs- und baurechtlich als Anlagen zur Abwasserbehandlung gesichert werden.</p> <p>Generell begrüßt der Ruhrverband Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge.</p>		<p>Der Eingang wird gefolgt.</p> <p>Mit der Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ werden die bei- den Anlagen sowie deren Zufahrtsbereich planungsrechtlich gesi- chert.</p>	

Eingabe von Amt 70

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.2

Frau Döhring / Tel. 7022
Mülheim, den 16.09.2019

An
Amt 61
Frau Voß

Im Hause

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Einleitung des Bebauungsplanes „Mendener Str./Hahnenfähre - H6“

Hier: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Zur Einleitung des Bebauungsplanes „Mendener Str./Hahnenfähre - H6“ wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde

Gegen den Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenfähre - H 6“ bestehen unter Beachtung folgender Hinweise aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege keine Bedenken.

Die im Darlegungstext benannten Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz, Landschaftspflegerischer Begleitplan, FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung) sind zu erstellen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der rechtswirksame RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie westlich als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionaler Grünzug dar. Die Abgrenzung der beiden Darstellungen im RFNP ist unscharf. Aufgrund der Bedeutung des Raumes für verschiedene Umweltbelange sind insbesondere die RFNP-Ziele 17 (Freiraumschutz), 18 (Vernetzung Regionaler Grünzüge) und 23 (Biotopverbund) sowie das Ziel 28 (1) Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer zu beachten.

Die Biotopverbundachsen Ruhrtal als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse, Forstbachtal (Kernfläche Biotopverbund 1. Ordnung bzw. Kernfläche 2. Ordnung) sowie der Verbund entlang des Zulauf Schulze-Marxloh (Kernfläche 2. Ordnung), sind zu Erhalten und innerhalb des Plangebietes zu sichern. Entsprechend sollten die Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze im weiteren Verfahren detailliert aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt werden. Des Weiteren ist der Schutz der Freiflächen nördlich entlang der Straße Hahnenfähre erforderlich. Eine Überbauung des Forstbaches ist auszuschließen, ein ausreichend breiter Verbundkorridor zwischen den Landschafts- und Naturschutzflächen östlich und westlich des Plangebietes vorzusehen.

Entsprechend sollte die öffentliche Verkehrsfläche Hahnenfähre differenziert werden. Nördlich des Flurstücks 524 (aktuell bestehende Straßenfläche) gelegene Flächen sind für den Biotopverbund und den Forstbach zu sichern. Denkbar sind Festsetzungen als Grünfläche, als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses nach Nr. 16 oder als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft nach Nr. 20. Flächenbedarf für die Gewässerentwicklung im Bereich des Parkplatzes Hahnenfähre ist zu überprüfen.

Das zwischenzeitlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet Ruhr, per Verordnung in Kraft getreten am 14.04.2016, sollte entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hinweise auf die Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet sind erforderlich. Die Sicherung von Gewässern einschließlich ihrer Überschwemmungsflächen als Bestandteil des Naturhaushaltes dient auch dem Schutz von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt.

Im Bereich Haus Jugendgrotschen sollten die Erschließungsstraße, Stellplätze und Gebäude möglichst weit nach Osten, in Richtung Böschungsfuß verlagert werden, um ausreichende Gartengrundstücke außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu ermöglichen. In den ruhseitigen Gartenbereichen ist die Nutzung beschränkt, Gartenhäuser, Schuppen, Komposter, weitere Gehölzstrukturen u. ä. sind untersagt.

In Teil B: Entwurf zum Umweltbericht, tabellarische Übersicht zu Schutzgütern und Zielaussagen der Fachgesetze sollte berücksichtigt/ergänzt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt Berücksichtigung des aktuellen Wortlaut des BNatSchG.

Schutzgut Wasser, Spalte Fachplanung Berücksichtigung der Überschwemmungsgebietsverordnung Ruhr, in Kraft getreten am 14.04.2016.

Klima

Der erste Absatz wurde der Klimaanalyse der Stadt Mülheim 2003 entnommen und kann zum Teil mit der aktuellen Klimaanalyse 2018 nicht bestätigt werden. Der erste Absatz ist zu entfernen.

Der erste Satz lautet dann (bitte Änderung beachten):

„In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich nördlich und südlich der Hahnenfähre als „Freilandklima“ definiert.“

Am Ende des Kapitels ist folgender Satz zu ergänzen:

„Diese Kaltluftdynamik wird bereits nördlich des Plangebiets aufgrund zunehmender Bebauung und damit einhergehender Erhöhung der Rauigkeit stark abgeschwächt. Die noch vorhandenen Freiflächen entlang des Ruhrufers sind dringend zu erhalten, da die transportierte Kaltluftströmung ansonsten nicht in die Siedlungsbereiche gelangen kann, um dort die städtische Überwärmung zu verhindern.

Die zu bebauende Freifläche nördlich der Hahnenfähre dient neben der Kaltluftentstehung auch dem Transport der aus Osten kommenden Kaltluft in Richtung Ruhr. Die vorhandene Bebauung des Hofes riegelt den Transport allerdings bereits ab. Die Neuplanung des Gebäudes an der Mendener Straße würde die Kaltluftströmung ebenfalls bremsen und ist zu überdenken.“

Untere Bodenschutzbehörde

Im B-Plangebiet Mendener Straße / Hahnenfähre H 6 befinden sich mehrere Altstandorte und Altablagerungen für die bisher noch keine abschließenden Gefährdungsabschätzungen vorliegen.

Eine Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht möglich. Es sind daher zunächst Bodenuntersuchungen erforderlich. Ich gehe davon aus, dass die erforderlichen Untersuchungsergebnisse bis Ende 2019 vorliegen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht der Abteilung 70-6 bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken. Es wird empfohlen den letzten Satz im Kapitel 2.2 Freizeit- und Sportlärm „...Weitergehende relevante Lärmbelastungen z. B. durch den Schiffsverkehr der „Weißen Flotte“ ergeben sich nicht.“ in den Bereich Verkehrslärm zu verschieben.

Lärmschutz

Es bestehen keine generellen Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen. Die Ausführungen zum Verkehrslärm unter Kapitel 2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit entsprechen in Teilen nicht dem aktuellen Stand. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Stufe der EU-Umgebungslärmrichtlinie (2016) ist Amt 70.2 von geringeren Verkehrszahlen ausgegangen. Für die Bereiche nördlich der Einmündung des Steinknappens von rd. 6.600 Kfz/d und für den Steinknappen selbst von 4.100 Kfz/d.

Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau am Knoten Untere Saarlandstraße/Mendener Straße (2012) und Mendener Straße/Steinknappen (2011).

Aufgrund der veränderten Annahmen zur Verkehrsmenge verringert sich die Einwirkung von Lärmimmissionen oberhalb der Kartierungsgrenze der EU-Umgebungslärmrichtlinie auf eine Tiefe von rd. 40 m von der Plangebietsgrenze. Für die am nächsten zum Straßenraum gelegenen Wohngebäude im Bestand im Bereich mit dem Steinknappen wurden auf dieser Basis aktuell Fassadenpegel LDEN von bis zu 63 dB(A) und für den LNight 53 dB(A) ermittelt. Als Basis für eine schalltechnische Untersuchung sollten aktuelle Verkehrszählungen erfolgen.

Im Hinblick auf die nach dem städtebaulichen Entwurf geplante Tiefgarage wird auf entsprechende Planungsempfehlungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie hingewiesen. Zufahrtsrampen von Tiefgaragen, auf denen i. d. R. in niedrigen Gängen hochtourig gefahren wird sind nach Möglichkeit einzuhausen und ggf. hochabsorbierend zu verkleiden, insbesondere wenn diese wie im vorliegenden Fall gegeben erscheint, gegenüber von schutzwürdigen Gebäuden (Immissionsorten) errichtet werden. Allerdings erscheint im vorliegenden Fall die Kapazität und die Anzahl der Bewegungen, im Zusammenhang mit der Tiefgarage und daraus resultierende Konflikte, eher begrenzt. Im städtebaulichen Entwurf sind im südlichen Bereich entlang der Planstraße 18 Stellplätze dargestellt. Deren Funktion erscheint unklar, da unter Kapitel 4.2 „Erschließung und ruhender Verkehr“ sowohl je zwei Garagen/Carports als auch 0,25 Besucherparkplätze je WE erwähnt werden. Als nicht öffentliche Stellplätze wären diese im Hinblick auf die Bestandsbebauung ggf. nach TA-Lärm zu bewerten. Je nach Bewertung der Bestandsbebauung (WR/WA) wäre nach Parkplatzlärmstudie zur Nachtzeit ein Mindestabstand von 43 m bzw. 28 m erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers

- 276_03 Untere Ruhr Talaue

Im Rahmen des 2. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen im Zeitraum 2007 bis 2012 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand und wird diesen Zustand auch im 3. Bewirtschaftungsplan bis 2021 voraussichtlich wieder erreichen. Der chemische Zustand wird aktuell mit gut bewertet. Die Landesprognosen deuten auf keine Verschlechterung bis 2021 hin.

Der Grundwasserkörper gehört gemäß Landesdaten aktuell nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern aufgrund der mengenmäßigen bzw. chemischen Bewertung seines Zustands. Er gehört auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).

Oberflächengewässer

Das Plangebiet gehört zum Teileinzugsgebiet Ruhr im Flussgebiet Rhein NRW. Veränderungen im Einzugsgebiet von Oberflächengewässern können grundsätzlich zu Veränderungen der Gewässereigenschaften führen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die beiden rech-

ten Ruhrzuflüsse Forstbach und Zulauf „Schulte-Marxloh“. Bei beiden Gewässern handelt es sich um sonstige Oberflächengewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², die gemäß §§ 27-34 WHG in Verbindung mit der Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) so zu bewirtschaften sind, dass ihr ökologischer und chemischer Zustand nicht verschlechtert wird und sie zukünftig einen guten ökologischen und chemischen Zustand erreichen. Die Ergebnisse der amtlichen Gewässerüberwachung zeigen, dass die vorgenannten Bewirtschaftungsziele bisher nicht erreicht wurden.

Zum Schutz der Oberflächengewässer sind Gewässerrandstreifen an der rechten und linken Uferseite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante bzw. bei verrohrten Gewässern ab Rohraußenkante von jeglicher Nutzung freizuhalten, welche der Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen dient und den Zugang auch zu verrohrten Bachabschnitten sicherstellt. Die Unterhaltungslast der Bachläufe liegt in der Zuständigkeit der Stadt Mülheim an der Ruhr. Bauliche Anlagen im Bereich von Oberflächengewässern dürfen nicht zu negativen Gewässerveränderungen führen oder die Gewässerunterhaltung unverhältnismäßig erschweren.

Entwässerung

Das Plangebiet liegt im kanalisierten Gebiet 11. Das vorhandene Pumpwerk gehört der Stadt Mülheim an der Ruhr. Des Weiteren betreibt der Ruhrverband dort ein Regenüberlaufbecken mit Einleitung in die Ruhr. Anfallendes Schutzwasser von zukünftigen Gebäuden wird wie bei der Bestandsentwässerung im städtischen Netz übernommen (Abfrage vom 13.08.19; Amt für Umweltschutz, Abt. 70.12 - Abwasserbeseitigung).

Gewässerbenutzungen

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.

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Tonstein, Schluffstein sowie untergeordnet Sandstein hin. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen. In den Grundwassermessstellen des Landes NRW (LANUV) wurden Grundwasserflurabstände zwischen 2,44 m und 2,98 m (i. D. 2,86 m) ermittelt. Der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz liegen Schichtenverzeichnisse vor, die auf komplexere und deutlich inhomogene Grundwasserverhältnisse schließen lassen. Da zusätzlich Altablagerungen vorhanden sind, werden Bodenuntersuchungen erforderlich sein, in deren Rahmen Grundwasserflurabstände und Durchlässigkeiten festgestellt werden können. Anhand der Untersuchungsergebnisse können auch Versickerungsmöglichkeiten beurteilt werden.

Relativ geringe Grundwasserflurabstände können dazu führen, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Schächte aus technischen Gründen nicht umsetzbar sind. Innerhalb des Plangebiets sind im Übrigen keine genehmigten Versickerungsanlagen bekannt. Versickerung im Bereich von Anschüttungen oder Altlasten sind nicht genehmigungsfähig, ggfs. ist einen Bodenaustausch erforderlich.

Die Grundwasserverhältnisse können bei Tiefbauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung nach sich ziehen.

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt z. B. Wasserhaltungen, Einbau von Recyclingmaterialien, Versickerungen etc. bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ruhr sollte die Direkteinleitung von Niederschlagswasser bevorzugt werden. In diesem Fall sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich für die Einleitung in die Ruhr (Zuständigkeit Untere Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz) und für den Eingriff im Überschwemmungsgebiet Ruhr (Zuständigkeit Bezirksregierung Düsseldorf). Die Direkteinleitung darf nicht zu einer Verschlechterung des Oberflächengewässers führen.

Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet gibt liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr. Entsprechende Hochwassergefahren und -risikokarten werden vom Land für häufige, mittlere und niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeiten veröffentlicht unter:

<https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-ruhr-6431>

Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im per Verordnung am 14.04.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr. Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern vom geplanten Vorhaben betroffen.

Nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen.

Nach § 9 (6a) BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Hinweise auf die Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet sind erforderlich.

In den ruhrseitigen Gartenbereichen sind Gartenhäuser, Schuppen, Komposter, weitere Gehölzstrukturen u. ä. untersagt. Um ausreichend große Gartengrundstücke ohne Nutzungseinschränkungen zur Verfügung stellen zu können, sollte der Aspekt des Hochwasserschutzes bei der Planung der Erschließungsstraße, der Stellplätze und der Lage der Gebäude berücksichtigt werden.

Wasserrahmenrichtlinie

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße / Hahnenfähre – H6“ soll die planungsrechtliche Sicherung sowie die Arrondierung der nördlich und südlich der „Hahnenfähre“ gelegenen Bebauungsstruktur durch eine Festsetzung von Wohngebieten erfolgen. Dies beinhaltet auch die Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Sicherung der vorhandenen Pumpstation und des Regenüberlaufbeckens als Fläche für Entsorgungsanlagen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Schulte-Marxloh“. Das Gewässer ist hier in Höhe der Mendener Straße auf einer Länge von ungefähr 120 Meter verrohrt und durchquert somit einen Teil des Plangebietes. Danach verläuft das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr in einem Regelprofil. Auch der Forstbach verläuft auf einer Länge von 200 Metern unterhalb der Mendener Straße verrohrt bis in das Plangebiet hinein, ehe das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr offen auftritt. Für die rechtsseitigen Ruhrzuflüsse wurde 2015 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) erstellt. Aus diesen KNEF gehen Maßnahmen hervor, die zum Erreichen des guten Zustands bzw. Potentials bis spätestens 2021 (Nachfrist 2027) notwendig sind.

Für das Gewässer „Schulte-Marxloh“ sind folgende Maßnahmen im Bereich des Plangebietes vorgesehen: Die vorhandene Verrohrung ist partiell zu öffnen. Die genaue Offenlage ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zu klären. Im offenen Bereich sind die Anlage einer Gehölzreihe, die Ergänzung der vorhandenen Gehölzreihe sowie eine punktuelle Müllbeseitigung vorgesehen. Weiter sind in diesem Bereich zwei kleinere Verrohrungen zu erneuern bzw. zu optimieren. Im Bereich der Mündung in die Ruhr befinden sich ferner ein Sohlabsturz sowie ein Durchlass, die umzubauen sind.

Für den Forstbach ergibt sich im Plangebiet folgender Sachverhalt: Die bestehende Verrohrung muss so erhalten bleiben. Im offenen Bereich ist der vorhandene Sohl- und Uferverbau zu entfernen. Darüber hinaus sind eine punktuelle Müllbeseitigung sowie der Umbau eines Sohlabsturzes im Bereich der Mündung in die Ruhr vorgesehen.

Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie gibt es unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte keinen Handlungsbedarf und somit gegen das genannte Vorhaben keine Bedenken.

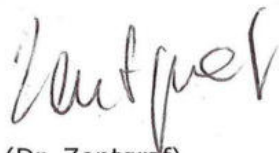
Entwässerung

Gegen den Darlegungstext zum Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“ bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Auf Seite 23 sollte im Abschnitt Schmutzwasser der Begriff „Entsorgungsanlage“ durch „städtischen Abwasseranlage“ ersetzt werden.

Öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger

Im Plangebiet sind 2 Stichstraßen vorgesehen. Mit der MEG muss vorab geklärt werden, ob diese Straßen zwecks Leerung der Abfalltonnen problemlos befahren werden können, und auch ein problemloses Wenden der Fahrzeug möglich sein wird. Ansonsten sind Abfallsammelplätze einzurichten.

I. A



(Dr. Zentgraf)

Der Oberbürgermeister
 Amt für Umweltschutz
 Untere Bodenschutzbehörde
 Az.: 70.3-02067_H6_20230124

Herr Nadermann / Tel. 7081 / FAX 587081
 e-mail: frank.nadermann@muelheim-ruhr.de
 Mülheim, den 24.01.2023

Amt 61.3
 z.H. Frau Voss
hier

**Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfahre – H 6
 Stellungnahme hinsichtlich Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Mendener Straße / Hahnenfahre – H 6 bittet Amt 61.3, Frau Voss, am 17.01.2023, um eine Stellungnahme zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.

Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim liegen für das Plangebiet folgende Einträge vor:

Altstandorte und gewerbliche/industrielle Standorte

Dies sind stillgelegte und existierende Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. Anlagenteile, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Daher ist eine Belastung des Untergrundes z. B. durch den unsachgemäßen Umgang, Handhabungsverluste, Leckagen oder Unfälle im Zusammenhang mit diesen Schadstoffen nicht auszuschließen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse der Nutzungsrecherche.

Flächennummer	Adresse
G5-0001	Mendener Straße 126 a

Standort-Nr.	Branche/Nutzung	vermuteter Nutzungszeitraum	Mögliche Schadstoffe
9009	Kläranlage	seit ca. 1961	Klärschlamm usw.

Flächennummer	Adresse
G6-0044	Mendener Straße 110

Standort-Nr.	Branche/Nutzung	vermuteter Nutzungszeitraum	Mögliche Schadstoffe
27281	Betriebstankstelle 950 I Dieseltank oberirdisch	ca. 1971 bis mind. 1976	Diesel

Altablagerungen

Unter der Bezeichnung Altablagerungen werden ehemalige Kippen, Hohlraumverfüllungen, Anschüttungen, Halden und eine Vielzahl von weiteren Bodenumlagerungen und Bodenablagerungen verstanden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse der Nutzungsrecherche.

Flächennummer
G5-A1001

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1294	Verfüllung	2 - 5 m	1962 Hohlform 1969 Verfüllung	unbekannt

Die genaue Abgrenzung der Verfüllung ist unklar.

Flächennummer
G5-A1002

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1295	Verfüllungen	2 - 5 m	bis 1992 Klärbecken 1996 Verfüllung	unbekannt

Verfüllung zweier Klärbecken, mglw. weitere Basisaufschüttungen in direkter Nachbarschaft

Flächennummer
G5 - A1007

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1300	Basisaufschüttung	2 - 5 m	1952 Aufschüttung	unbekannt

Flächennummer
G5-A1003

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1296	Unsystematische Ablagerung	1 - 2 m	1962 Ablagerung	unbekannt

Flächennummer
G5-A1008

Lfd. Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1301	Unsystematische Ablagerung	< 1 m	1952 Ablagerung	unbekannt

Der südliche Bereich des B-Plans wird hiervon tangiert.

Gutachten

Lfd.Nr.	Datum	Titel	Gutachter
4241	18.03.2020	Gefährdungsabschätzung zum B-Plangebiet H6-Mendener Straße / Hahnenfähr	Conzept Umweltberatung GmbH

Umfang der vorliegenden Bodenuntersuchungen

Auf Grundlage der oben genannten Erkenntnisse wurde die Konzept Umweltberatung mit Bodenuntersuchungen beauftragt. Am 06.02.2020 legt Cozept die Gefährdungsabschätzung vor. Im Bereich der Altstandorte und der Altablagerungen wurden 9 Rammkersondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5 m durchgeführt und auf 7 Flächen wurden Oberbodenmischproben gewonnen.

Die Bodenproben wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Nutzung chemisch analysiert.

Ergebnisse der Bodenuntersuchungen

Das Untersuchungsgelände liegt im Bereich der mittleren Ruhrterasse die von holozänen Auenlehmen und Lößablagerungen der Weichsel-Kaltzeit überdeckt sind. Im Liegenden steht der karbonische Fels an.

Lediglich in den Sondierungen 3, 7 und 10 wurden Auffüllungen angetroffen.

Stark erhöhte Schadstoffgehalte wurden ausschließlich unterhalb der Schwarzdecke in der Bodenprobe der Schlacketragschicht (Probe 3.1) angetroffen. Hier überschreitet der PAK – Gehalt mit 24 mg/kg Benzo (a) pyren deutlich die entsprechenden Prüfwerte. Drei abgrenzende Bohrungen im nichtversiegelten Umfeld der RKS 3 zeigen keine relevanten PAK-Gehalte.

Wirkungspfadbezogene Beurteilung der Untersuchungsergebnisse

Wirkungspfad Boden - Mensch

Bis auf die Einzelprobe 3.1 unterschreiten alle Proben die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung auch für die sensibelste Nutzung.

Die Probe 3.1 der Tragschicht befindet sich unterhalb einer Oberflächenbefestigung und stellt daher derzeit keine Gefahr dar. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist im Rahmen des B-Planverfahrens aber zu gewährleisten, dass die Schwarzdecke und die Tragschicht aufgenommen und entsorgt werden.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Davon ausgehend, dass die Tragschicht unterhalb der Schwarzdecke im Bereich der RKS 3 im Zuge der Baureifmachung für die geplante Bebauung entfernt wird, sind keine Gefahren für das Grundwasser abzuleiten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Bei Untersuchungen der Schwermetalle Cadmium und Blei im Ammoniumnitratextrakt wurden im Bereich der Oberflächenmischproben OBM 3 und 7 leicht erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt.

Im Bereich der Fläche OBM 7 sind die Überschreitungen im Ammoniumnitratextrakt so gering und die Gehalte der Schwermetalle in der Originalsubstanz so niedrig, dass auch für einen Nutzpflanzenanbau keine Gefahren abgeleitet werden. Für den Parameter Cadmium werden die Vorsorgewerte für die Bodenart Schluff unterschritten.

Im Bereich der Fläche OBM 3 liegen die Cadmium- und Bleigehalte im Ammoniumnitratextrakt mit 0,21 mg/kg Cd und 0,34 mg/kg Pb deutlich oberhalb der Prüf- bzw. Maßnahmewerte der BBodSchV. Zwar sind auch in diesem Bereich mit 1 mg/kg Cadmium und 86 mg/kg Blei nur geringe Gehalte in der Originalsubstanz

festgestellt worden, dennoch wird empfohlen den Boden im Bereich der OBM 3 auf den Flächen für Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m auszutauschen und Boden der Vorsorgewerte einhält einzubauen.

Zusammenfassend Beurteilung hinsichtlich Altlasten

Insgesamt sind im Rahmen der Gefährdungsabschätzung hauptsächlich natürliche Böden mit nur sehr geringen Schadstoffgehalte festgestellt worden.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten sind dennoch folgende Maßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (z.B. Durchführungsvertrag) sicherzustellen.

1. Die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der RKS 3 sind zu entfernen und in zukünftigen Hausgärten gegen Boden der Vorsorgewerte einhält auszutauschen.
2. Im Bereich der OBM 3 ist der Oberboden in zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der Vorsorgewerte einhält auszutauschen.
3. Die oben genannten Maßnahmen sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren.

Hydrogeologische Eignung im Hinblick auf eine Versickerung

Die im Zuge der Bodenuntersuchung angetroffenen Lößlehme und Auenlehme sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für diese feinsandigen und zum Teil tonigen Schluffe werden auf $k_f = 10^{-5} - 10^{-6}$ m/s geschätzt. Ich empfehle daher die zukünftigen Bauherren von der Pflicht zur Versickerung gemäß Landeswassergesetz zu befreien.

i.A.

Frank Nadermann

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.2

EINGEGANGEN

- 4. Feb. 2016

AMT 61

JS 07/02

Frau Döhring / Tel. 7022
Mülheim, den 27.01.2016

An
Amt 61
Herrn Triesch
Im Hause

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Str./Hahnenfähre - H6“

Hier: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz einschließlich der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Str./Hahnenfähre - H6“ wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Landschaftsbehörde

Gegen den Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenfähre - H. 6“ bestehen aus Sicht von Natur und Landschaft in Teilbereichen Bedenken.

Der rechtswirksame RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie westlich als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionaler Grünzug dar. Die Abgrenzung der beiden Darstellungen im RFNP ist unscharf. Aufgrund der Bedeutung des Raumes für verschiedene Umweltbelange sind insbesondere die RFNP-Ziele 17 (Freiraumschutz), 18 (Vernetzung Regionaler Grünzüge) und 23 (Biotopverbund) sowie das Ziel 28 (1) Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr, unmittelbar westlich und östlich grenzen jedoch Landschaftsschutzgebiete (LSG 2.2.2.9 und LSG 2.2.2.14), Naturschutzgebiete (NSG 2.1.2.4 und NSG 2.1.2.7) sowie das FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ an.

Der Stadtökologische Fachbeitrag Mülheim an der Ruhr stellt die Flächen westlich des Plangebietes (Ruhrtal) als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse, Flächen im Forstbachtal als Kernflächen des Biotopverbunds 1. Ordnung und die Verbindungsachse zwischen Forst-

bach- und Ruhrtal als regional bedeutend dar. Im Kataster des LANUV werden die Biotopverbundflächen als Flächen mit „herausragender Bedeutung“ bewertet. Weitere Biotopverbundflächen befinden sich im Bereich des Gewässers „Zulauf Schulte-Marxloh“, die im STÖB als Kernflächen 2. Ordnung und von der LANUV als Verbundflächen mit „besondere Bedeutung“ bewertet werden.

Eine eindeutige Regelung zwischen Bebaubarkeit und Freiflächenfunktionen über die verbindliche Bauleitplanung wird befürwortet. Auf die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange wird im Darlegungstext bereits hingedeutet. Das Biotopverbundsystem sollte dabei gestärkt werden, jede weitere Einschränkung des Biotopverbundes ist auszuschließen und das Landschaftsbild rund um die alte Hoflage im südlichen Plangebiet sollte in seiner Eigenart erhalten bzw. verbessert werden.

Die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Grünfläche nördlich des Plangebiet querenden Fußweges (Zugang Altenheim) wird aus Sicht von Natur und Landschaft befürwortet, bei der weiteren Konkretisierung des Planes ist das Gewässer „Zulauf Schulte-Marxloh“ zu berücksichtigen.

Gegen die Abgrenzung der südlichen Grünfläche bestehen Bedenken, hier ist ein ausreichend breiter Korridor nördlich entlang der Straße Hahnenföhre in die Grünfläche einzubeziehen und ggf. durch weitere Festsetzungen zweckgebunden für den Biotopverbund und den Forstbach zu sichern. Des Weiteren sollte hier die Grenze des Plangebietes um die Flurstücke Gemarkung Menden, Flur 4, Flst. 675, 676 und 677 bis an die Straße Hahnenföhre erweitert werden, um den gesamten Korridor abbilden und festlegen zu können.

Bei einer Weiterführung der Planung sind ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und eine Artenschutzprüfung zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener (nicht planungsrelevanter) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Besonderes Augenmerk ist auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild zu legen. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag erforderlich, der die gesetzlichen Forderungen hinsichtlich des Artenschutzes abprüft.

Sollte durch den Bebauungsplan weitere Bebauung im Plangebiet ermöglicht werden ist zudem eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das westlich gelegene FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ zu erstellen.

Vertiefende Angaben und Hinweise:

Artenschutz

Das Forstbachtal einschließlich des im südlichen Plangebiet gelegenen Abschnittes ist Flugroute des Eisvogels. Diese Route verbindet Brutplätze und Nahrungshabitate. Eine potentielle Betroffenheit ist bei einer FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung und der ASP zu betrachten.

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert drei Biotopverbundachsen unterschiedlicher Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die landesweit bedeutsame Achse Ruhraue mit seinen Verbundflächen „herausragender Bedeutung“ (LANUV NRW) sind auszuschließen. Aus diesem Grunde sollten die Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze im weiteren Verfahren detailliert aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Biotopverbundachse Forstbachtal mit Kernflächen 1. Ordnung (STÖB) und Verbundflächen „herausragender Bedeutung“ (LANUV NRW) ist zu erhalten und ökologisch zu verbessern. Hierzu ist der Schutz der Freiflächen im südlichen Plangebiet, nördlich entlang der Straße Hahnenföhre erforderlich. Eine Überbauung des verrohrten Forstbaches ist auszuschließen, ein ausreichend breiter Verbundkorridor zwischen den Landschafts- und Naturschutzflächen östlich und westlich des Plangebietes vorzusehen. Hierzu ist nördlich entlang der Straße Hahnenföhre ein mindestens 15-20 m breiter Korridor als Biotopverbundflächen durch geeignete Festsetzungen zu sichern und von jeder Erschließung hinter-liegender Flächen auszunehmen.

Flächen entlang des Gewässers „Zulauf Schulte-Marxloh“ werden außerhalb des Plangebietes als Biotopverbundflächen 2. Ordnung (STÖB) und „besonderer Bedeutung“ (LANUV) eingestuft. Auch innerhalb des Plangebietes sind die Funktionen insbesondere entlang des offenen Gewässerlaufes zu erhalten und eine weitere Überbauung des verrohrten Bachlaufes auszuschließen.

Landschaftsbild:

Das Erscheinungsbild im Bereich der alten Hoflage Mendener Straße 110 sollte in seiner landschaftsästhetischen Eigenart, die auch im Zusammenwirken mit der Hofstelle um Forstbachtal 4 und dem Gebäude Mendener Straße 109 steht, erhalten werden. Des Weiteren sind die teilweise prägenden Gehölzbestände auf den Ruhrböschungen zwischen Leinpfad und Grünflächen zu erhalten, ggf. zu ergänzen.

Klima

Unter Punkt „4.5 Klima/Luft“ wird die klimatische Situation im Planungsgebiet dargelegt. Diese sollte wie folgt ergänzt werden:

Das Gebiet ist zudem Teil eines wichtigen Kaltluftentstehungsgebiets. Das Plangebiet wird größtenteils den Bereichen der Kaltluftbildung im Flachland- und Hangbereich mit mäßigen Temperaturminima zugeordnet. In diesen Bereichen kann sich Kaltluft bilden, deren Temperaturminima jedoch nicht so tief liegen wie im Talbereich. Ein Teil innerhalb des südlichen Plangebiets gehört zur Kernzone der stärksten nächtlichen Abkühlung in den unteren Hangbereichen. In diesem ist die Inversionshäufigkeit sehr hoch und in den Sommermonaten ist die thermische Belastung gering, weshalb die biometeorologische Entlastungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche erhöht ist.

Weiterhin weist der Bereich einen Kaltluftabfluss, von den östlich angrenzenden Freilandklimaflächen in Richtung Ruhr, auf.

Auswirkungen des Planvorhabens

Nach dem letzten Satz ist zu ergänzen:

Der in dem Gebiet auftretende Kaltluftabfluss ist bedingt durch das Gefälle in Richtung Ruhr und sollte bei der weiteren Planung in jedem Fall Berücksichtigung finden. Bei einer weiteren Bebauung des Gebiets besteht die Möglichkeit einer Reduktion des Kaltluftcharakters.

Untere Bodenschutzbehörde

Für das betreffende Plangebiet liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Teilflächen des Plangebietes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster als:

- Altstandorte unter den Nr. G6-0044 (ehem. Betriebstankstelle Mendener Str. 110) und G5-0001 (Kläranlage) sowie
- Altablagerungen unter den Nr. G5-A1001 (Verfüllung nördlich Hahnenfähr) und G5-A1002 (Verfüllung zweier Klärbecken im Bereich der o. g. Kläranlage) erfasst.

Des Weiteren liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerden) vor.

Eine Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist mit vorliegenden Erkenntnissen nicht möglich. Zunächst sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Für eine Bewertung der schutzwürdigen Böden sind mögliche Bauflächen zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Versiegelungen bzw. keine Beeinträchtigungen des Bodens vorgesehen. Für diesen Fall sind schutzwürdigen Böden auch bei Bodenuntersuchungen nicht zu berücksichtigen.

Lufthygiene und Lärmschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen die Einleitung des Bebauungsplanes. Die dem Amt 70.2 vorliegenden Daten zur Immissionsbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe wurden in den Einleitungstext eingearbeitet. Die zum Straßenverkehrslärm vorgesehene gutachterliche Untersuchung ist wie üblich im weiteren Verfahren mit Amt 70.2 abzustimmen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Im südlichen Plangebiet befinden sich entwässerungstechnische Anlagen (Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes und städtische Pumpstationen für die Unterdükerung)

Die Planung umfasst ein Heranrücken von Wohnbebauung an diese Anlage. Infolgedessen ist für diesen potentiellen Planbereich die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen zu untersuchen. Es wird angeregt diesen nachbarschutzrechtlichen Belang zunächst in die Textdokumente unter dem Kapitel „Immissionsschutz“ thematisch aufzunehmen. Des Weiteren bitte ich die Planungsstelle, den Ruhrverband konkret mit dieser Frage anzusprechen.

Die Nutzung der Ruhr durch die benachbarten Ruder- und Kanuvereine zu sportlichen Veranstaltungen und deren Freizeitlärm Auswirkungen ist in den Bereichen zu beachten, in denen die Wohnbebauung an den Uferbereich der Ruhr heranrücken soll. Hierbei ist auch die Frage zu stellen, inwieweit sportliche Wettkämpfe aus dem Blickwinkel der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu berücksichtigen sind. Es wird deshalb angeregt, die hiermit verbundenen Geräuschkombinationen unter dem thematischen Punkt „Immissionsschutz, Freizeit- und Sportlärm“ aufzunehmen und die ortsansässigen Ruder- und Kanuvereine um eine Stellungnahme zu dieser konkreten Frage zu bitten.

Für den weiteren Planungsverlauf bitte ich, die Immissionsschutzbehörde bei neuen Erkenntnissen in diesen Fragen frühzeitig einzubinden.

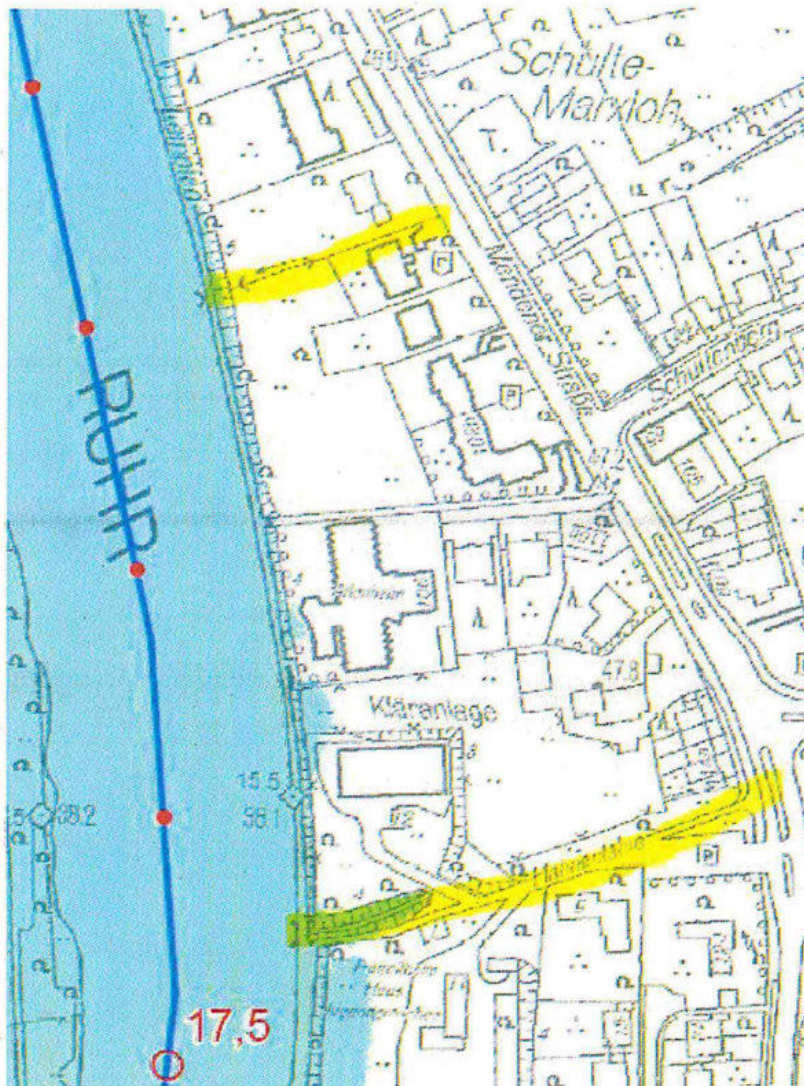
Weitere Anregungen sind aus der Sicht des vorbeugenden, anlagenbezogenen Immissionsschutzes zum derzeitigen Planungsstand nicht vorzubringen.

Untere Wasserbehörde

das Plangebiet befindet sich teilweise im seit 2010 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr zwischen Fluss-km 17,5 und 17,1 (s. Abbildung, blaue Fläche). Das Festsetzungsverfahren ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Ungeachtet dessen, gelten auch in vorläufig gesicherten Gebieten die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind insbesondere die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen. Die zuständige Behörde für das ÜSG-Ruhr ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, Obere Wasserbehörde.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes der „Zufluss Schuze-Marxloh“ und der „Forstbach“ (s. Abbildung, gelbe Markierung) Bei beiden Gewässern handelt es sich um sonstige Oberflächengewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², die gemäß §§ 27-34 WHG so zu bewirtschaften sind, dass ihr ökologischer und chemischer Zustand nicht verschlechtert wird und sie zukünftig einen guten ökologischen und chemischen Zustand erreichen. Im Rahmen der Gewässerüberwachung 2014 konnte für den Zulauf Schuze-Marxloh und den Forstbach festgestellt werden, dass in beiden Gewässern die Bewirtschaftungsziele bisher nicht erreicht wurden. Die Gewässerstruktur ist innerhalb des Plangebietes bis zu 90 % deutlich bis vollständig verändert. Die chemische Belastung vor allem durch die Parameter Ammonium-Stickstoff, Phosphor (gesamt) und Blei führten zu Überschreitungen zulässiger Grenzwerte gemäß Oberflächengewässerverordnung.

Abbildung: ÜSG-Ruhr und rechte Ruhrzuflüsse



Bei jeder weiteren Planung ist der Gewässerschutz besonders zu berücksichtigen, d. h. es ist ein Gewässerrandstreifen an der rechten und linken Uferseite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Nutzung freizuhalten; welcher der Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen dient.

Darüber hinaus wird daraufhin gewiesen, dass es sich bei der Entwässerung von versiegelten Flächen, die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Oberflächengewässer verbunden sind, um Gewässerbenutzungen nach §§ 8, 9 WHG handelt, welche erlaubnispflichtig sind. Im Rahmen des Erlaubnisverfahren werden immissionsorientierte Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse gestellt und Nachweise (BWK M3/M7) erforderlich.

Bei der ebenfalls erlaubnispflichtigen Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zusätzlich bodenschutzrechtliche Belange (Altlasten, Anschüttungen) zu berücksichtigen.

Wasserrahmenrichtlinie

Auf der o.g. Fläche soll die Bebaubarkeit und die Abgrenzung der Freiflächen eindeutig städtebaulich geregelt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, für deren Fläche im Rahmen des Verfahrens Bebauungsmöglichkeiten entwickelt werden sollen.

Am südlichen Rand des gesamten Plangebietes verläuft der Forstbach, teils verrohrt, teils offen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Bach Schulte-Marxloh vollständig verrohrt, bevor er in die Ruhr mündet. Beide Gewässer sind nicht berichtspflichtig.

Seitens der Stadt Mülheim ergibt sich allerdings ein Handlungsbedarf zur ökologischen Umgestaltung der Gewässer, basierend auf den Bewirtschaftungszielen der §§27 ff. WHG. Diesbezüglich gibt es bereits ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) aus dem Jahr 2004, das 2016 aktualisiert wird. Darin sind Maßnahmen zur ökologischen Umgestaltung formuliert, die z.B. für den an das Plangebiet angrenzenden und noch teilweise verrohrten Forstbach eine Offenlegung darstellen. Von daher ist bei der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, dass der noch nicht bebaute südliche Bereich innerhalb des B-Plans nicht von Süden her erschlossen werden kann.

Der Verlauf und auch ein mind. fünf Meter breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten des Gewässers ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, damit Maßnahmen der WRRL zukünftig umgesetzt werden können. Gleiches gilt auch für den durch das Plangebiet verrohrt verlaufende Bach Schulte-Marxloh.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern der südliche Bereich des Plangebietes frei von Bebauung bleibt.

Entwässerung

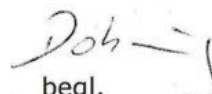
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähr -H6 bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei den abwassertechnischen Anlagen im Süden des Plangebietes (Flst.44) nicht um eine Kläranlage, sondern um ein Regenüberlaufbecken (RÜB) des Ruhrverbandes und um ein Pumpwerk (PW Forstbachtal) der Stadt Mülheim an der Ruhr, betrieben durch die sem GmbH, handelt.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Seitens der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken.

I. A

gez.
(Dr. Zentgraf)


begl.
(Döhring)

Behörde/ TöB:	Amt für Umweltschutz, Gesamtstellungnahme	Eingang:	27.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
Natur und Landschaft/Untere Landschaftsbehörde		Den Anregungen wird gefolgt.	
<p>Gegen den Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenfahre - H 6“ bestehen aus Sicht von Natur und Landschaft in Teilbereichen Bedenken.</p> <p>Der rechtswirksame RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie westlich als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionaler Grünzug dar. Die Abgrenzung der beiden Darstellungen im RFNP ist unscharf. Aufgrund der Bedeutung des Raumes für verschiedene Umweltbelange sind insbesondere die RFNP-Ziele 17 (Freiraumschutz), 18 (Vernetzung Regionaler Grünzüge) und 23 (Biotopverbund) sowie das Ziel 28 (1) Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Festlegungen/ Darstellungen im RFNP werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterung der planungsrechtlichen Situation in Bezug auf den RFNP ist ebenfalls Bestandteil der Begründung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ebenfalls Bestandteil der Begründung.</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr, unmittelbar westlich und östlich grenzen jedoch Landschaftsschutzgebiete (LSG 2.2.2.9 und LSG 2.2.2.14), Naturschutzgebiete (NSG 2.1.2.4 und NSG 2.1.2.7) sowie das FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ an.</p> <p>Der Stadtökologische Fachbeitrag Mülheim an der Ruhr stellt die Flächen westlich des Plangebietes (Ruhrtal) als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse, Flächen im Forstbachtal als Kernflächen des</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

<p>Biotopverbunds 1. Ordnung und die Verbindungachse zwischen Forstbach- und Ruhrtal als regional bedeutend dar. Im Kataster des LANUV werden die Biotopverbundflächen als Flächen mit „herausragender Bedeutung“ bewertet. Weitere Biotopverbundflächen befinden sich im Bereich des Gewässers „Zulauf Schulte-Marxloh“, die im STÖB als Kernflächen 2. Ordnung und von der LANUV als Verbundflächen mit „besondere Bedeutung“ bewertet werden.</p> <p>Eine eindeutige Regelung zwischen Bebaubarkeit und Freiflächenfunktionen über die verbindliche Bauleitplanung wird befürwortet. Auf die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange wird im Darlegungstext bereits hingedeutet. Das Biotopverbundsystem sollte dabei gestärkt werden, jede weitere Einschränkung des Biotopverbundes ist auszuschließen und das Landschaftsbild rund um die alte Hoflage im südlichen Plangebiet sollte in seiner Eigenart erhalten bzw. verbessert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Grünfläche nördlich des Plangebiet querenden Fußweges (Zugang Altenheim) wird aus Sicht von Natur und Landschaft befürwortet, bei der weiteren Konkretisierung des Planes ist das Gewässer „Zulauf Schulte-Marxloh“ zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen die Abgrenzung der südlichen Grünfläche bestehen Bedenken, hier ist ein ausreichend breiter Korridor nördlich entlang der Straße Hahnenfähr in die Grünfläche einzubeziehen und ggf. durch weitere Festsetzungen zweckgebunden für den Biotopverbund und den Forstbach zu sichern. Des Weiteren sollte hier die Grenze des Plangebietes um die Flurstücke Gemarkung Menden, Flur 4, Flst. 675, 676 und 677 bis an die Straße Hahnenfähr erweitert werden, um den gesamten Korridor abbilden und festlegen zu können.</p> <p>Bei einer Weiterführung der Planung sind ein Landschaftspflegeri-</p>	<p>Der Bachlauf Schulte-Marxloh wurde als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ in die Urkunde aufgenommen. In der Begründung erfolgt eine Erläuterung der Festsetzung. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. In der Urkunde sowie in den textlichen Festsetzungen werden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die in der Begründung erläutert werden. Somit wird der gesamte Korridor planungsrechtlich unter den benannten Kriterien gesichert.</p>
<p></p>	<p>Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurden im Mai 2023 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) und im Novem-</p>

<p>scher Begleitplan und eine Artenschutzprüfung zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener (nicht planungsrelevanter) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Besonderes Augenmerk ist auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild zu legen. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag erforderlich, der die gesetzlichen Forderungen hinsichtlich des Artenschutzes abprüft.</p> <p>Sollte durch den Bebauungsplan weitere Bebauung im Plangebiet ermöglicht werden, ist zudem eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das westlich gelegene FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ zu erstellen.</p>	<p>ber 2020 eine FFH-Vorprüfung (Screening) erarbeitet. Der LBP stellt die Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Bilanz dar und stuft den nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff als ausgleichbar ein. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auch in Summation keine erhebliche Beeinträchtigung des an das Plangebiet angrenzenden Natura 2000 Gebietes DE-4507-301 "Ruhraue in Mülheim" zu erwarten ist.</p>
<p><u>Vertiefende Angaben und Hinweise:</u></p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Das Forstbachtal einschließlich des im südlichen Plangebiet gelegenen Abschnittes ist Flugroute des Eisvogels. Diese Route verbindet Brutplätze und Nahrungshabitats. Eine potentielle Betroffenheit ist bei einer FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung und der ASP zu betrachten.</p>	<p>Um für das Plangebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurden im Jahr 2020 ein Artenschutzrechtliche Fachbeiträge (Stufe 1 und 2) erstellt. Vertiefend wurde eine Artenschutzprüfung für Fledermäuse im Oktober 2020 erstellt.</p> <p>Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auch in Summation keine erhebliche Beeinträchtigung des an das Plangebiet angrenzenden Natura 2000 Gebietes DE-4507-301 "Ruhraue in Mülheim" zu erwarten ist.</p>

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert drei Biotopverbundachsen unterschiedlicher Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die landesweit bedeutsame Achse Ruhraue mit seinen Verbundflächen „herausragender Bedeutung“ (LANUV NRW) sind auszuschließen. Aus diesem Grunde sollten die Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze im weiteren Verfahren detailliert aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Biotopverbundachse Forstbachtal mit Kernflächen 1. Ordnung (STÖB) und Verbundflächen „herausragender Bedeutung“ (LANUV NRW) ist zu erhalten und ökologisch zu verbessern. Hierzu ist der Schutz der Freiflächen im südlichen Plangebiet, nördlich entlang der Straße Hahnenfähr erforderlich. Eine Überbauung des verrohrten Forstbaches ist auszuschließen, ein ausreichend breiter Verbundkorridor zwischen den Landschafts- und Naturschutzflächen östlich und westlich des Plangebietes vorzusehen. Hierzu ist nördlich entlang der Straße Hahnenfähr ein mindestens 15-20 m breiter Korridor als Biotopverbundflächen durch geeignete Festsetzungen zu sichern und von jeder Erschließung hinterliegender Flächen auszunehmen.

Flächen entlang des Gewässers „Zulauf Schulte-Marxloh“ werden außerhalb des Plangebietes als Biotopverbundflächen 2. Ordnung (STÖB) und „besonderer Bedeutung“ (LANUV) eingestuft. Auch innerhalb des Plangebietes sind die Funktionen insbesondere entlang des offenen Gewässerlaufes zu erhalten und eine weitere Überbauung des verrohrten Bachlaufes auszuschließen.

Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit überlagerter Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert.

Die vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen nördlich der Hahnenfähr werden sowohl durch Festsetzung einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche – mit Überlagerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b – gesichert. Eine Überbauung des Forstbaches wird damit ausgeschlossen und ein ausreichend breiter Verbundkorridor bleibt mit den Festsetzungen gegeben.

Die beiden Bachläufe innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus – insbesondere im offenen Verlauf des Forstbaches – als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

<p><u>Landschaftsbild:</u> Das Erscheinungsbild im Bereich der alten Hofanlage Mendener Straße 110 sollte in seiner landschaftsästhetischen Eigenart, die auch im Zusammenwirken mit der Hofstelle um Forstbachtal 4 und dem Gebäude Mendener Straße 109 steht, erhalten werden. Des Weiteren sind die teilweise prägenden Gehölzbestände auf den Ruhrböschungen zwischen Leinpfad und Grünflächen zu erhalten, ggf. zu ergänzen.</p>	<p>Das städtebauliche Erscheinungsbild des ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts im Bereich der Mendener Straße 110 soll durch eine hofförmige Anordnung der geplanten vier Mehrfamilienhäuser erfolgen. Die Baufenster wurden entsprechend festgesetzt.</p>
<p>Klima Unter Punkt „4.5 Klima/Luft“ wird die klimatische Situation im Planungsgebiet dargelegt. Diese sollte wie folgt ergänzt werden: Das Gebiet ist zudem Teil eines wichtigen Kaltluftentstehungsgebiets. Das Plangebiet wird größtenteils den Bereichen der Kaltluftbildung im Flachland- und Hangbereich mit mäßigen Temperaturminima zugeordnet. In diesen Bereichen kann sich Kaltluft bilden, deren Temperaturminima jedoch nicht so tief liegen wie im Talbereich. Ein Teil innerhalb des südlichen Plangebiets gehört zur Kernzone der stärksten nächtlichen Abkühlung in den unteren Hangbereichen. In diesem ist die Inversionshäufigkeit sehr hoch und in den Sommermonaten ist die thermische Belastung gering, weshalb die biometeorologische Entlastungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche erhöht ist.</p>	<p>Die Textergänzungen werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Weiterhin weist der Bereich einen Kaltluftabfluss, von den östlich angrenzenden Freilandklimaflächen in Richtung Ruhr, auf. <u>Auswirkungen des Planvorhabens</u> Nach dem letzten Satz ist zu ergänzen: Der in dem Gebiet auftretende Kaltluftabfluss ist bedingt durch das</p>	

<p>Gefälle in Richtung Ruhr und sollte bei der weiteren Planung in jedem Fall Berücksichtigung finden. Bei einer weiteren Bebauung des Gebiets besteht die Möglichkeit einer Reduktion des Kaltluftcharakters.</p>	
<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Für das betreffende Plangebiet liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Teilflächen des Plangebietes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altstandorte unter den Nr. G6-0044 (ehem. Betriebstankstelle Mendener Str. 110) und G5-0001 (Kläranlage) sowie - Altablagerungen unter den Nr. G5-A1001 (Verfüllung nördlich Hahnenfähre) und G5-A1002 (Verfüllung zweier Klärbecken im Bereich der o. g. Kläranlage) <p>erfasst.</p>	<p>Altlastenverdacht:</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Gefährdungsabschätzung gutachterlich durchgeführt. Es wurden zudem entsprechende Kennzeichnungen zu belasteten Böden in die Urkunde aufgenommen.</p>
<p>Des Weiteren liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerden) vor.</p> <p>Eine Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist mit vorliegenden Erkenntnissen nicht möglich. Zunächst sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Für eine Bewertung der schutzwürdigen Böden sind mögliche Bauflächen zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Versiegelungen bzw. keine Beeinträchtigungen des Bodens vorgesehen. Für diesen Fall sind schutzwürdigen Böden auch bei Bodenuntersuchungen nicht zu berücksichtigen.</p>	<p>Schutzwürdige Böden:</p> <p>Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht keine Versiegelungen bzw. keine Beeinträchtigungen der geschützten Böden vor. Daher wurden schutzwürdigen Böden bei den Bodenuntersuchungen nicht näher betrachtet.</p>

<p>Lufthygiene und Lärmschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Einleitung des Bebauungsplanes. Die dem Amt 70.2 vorliegenden Daten zur Immissionsbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe wurden in den Einleitungstext eingearbeitet. Die zum Straßenverkehrslärm vorgesehene gutachterliche Untersuchung ist wie üblich im weiteren Verfahren mit Amt 70.2 abzustimmen.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt.</p>
<p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Im südlichen Plangebiet befinden sich entwässerungstechnische Anlagen (Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes und städtische Pumpstationen für die Unterdükerung).</p> <p>Die Planung umfasst ein Heranrücken von Wohnbebauung an diese Anlage. Infolgedessen ist für diesen potentiellen Planbereich die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen zu untersuchen. Es wird angeregt, diesen nachbarschutzrechtlichen Belang zunächst in die Textdokumente unter dem Kapitel „Immissionsschutz“ thematisch aufzunehmen. Des Weiteren bitte ich die Planungsstelle, den Ruhrverband konkret mit dieser Frage anzusprechen.</p> <p>Die Nutzung der Ruhr durch die benachbarten Ruder- und Kanuvereine zu sportlichen Veranstaltungen und deren Freizeitlärm Auswirkungen ist in den Bereichen zu beachten, in denen die Wohnbebauung an den Uferbereich der Ruhr heranrücken soll. Hierbei ist auch die Frage zu stellen, inwieweit sportliche Wettkämpfe aus dem Blickwinkel der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu berücksichtigen sind. Es wird deshalb angeregt, die hiermit verbundenen Geräuschsituationen unter dem thematischen Punkt „Immissionsschutz, Freizeit- und Sportlärm“ aufzunehmen und die orts-</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde ein entsprechendes Lärmgutachten unter Berücksichtigung der vorgebrachten Lärmquellen erstellt.</p>
	<p>Nach Absprache mit der Stabsstelle Umweltplanung und UNB (Immissionsschutz / Lärm) im weiteren Verfahren, wurde auf eine Einbeziehung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in das Immissionschutz-Gutachten verzichtet. Im Gutachten werden Verkehrs-lärmwirkungen und Gewerbelärmwirkungen untersucht.</p>

<p>ansässigen Ruder- und Kanuvereine um eine Stellungnahme zu dieser konkreten Frage zu bitten.</p> <p>Für den weiteren Planungsverlauf bitte ich, die Immissionsschutzbehörde bei neuen Erkenntnissen in diesen Fragen frühzeitig einzubinden.</p> <p>Weitere Anregungen sind aus der Sicht des vorbeugenden, anlagenbezogenen Immissionsschutzes zum derzeitigen Planungsstand nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens eingebunden.</p>
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im seit 2010 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr zwischen Fluss-km 17,5 und 17,1 (s. Abbildung, blaue Fläche). Das Festsetzungsverfahren ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Ungeachtet dessen, gelten auch in vorläufig gesicherten Gebieten die Schutzvorschriften gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind insbesondere die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen. Die zuständige Behörde für das ÜSG-Ruhr ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, Obere Wasserbehörde.</p>	<p>Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die geplante Bebauung ist von dem Überschwemmungsgebiet nicht betroffen.</p>

<p>Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes der „Zufluss Schulte-Marxloh“ und der „Forstbach“ (s. Abbildung, gelbe Markierung) Bei beiden Gewässern handelt es sich um sonstige Oberflächengewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², die gemäß §§ 27-34 WHG so zu bewirtschaften sind, dass ihr ökologischer und chemischer Zustand nicht verschlechtert wird und sie zukünftig einen guten ökologischen und chemischen Zustand erreichen. Im Rahmen der Gewässerüberwachung 2014 konnte für den Zulauf Schulte-Marxloh und den Forstbach festgestellt werden, dass in beiden Gewässern die Bewirtschaftungsziele bisher nicht erreicht wurden. Die Gewässerstruktur ist innerhalb des Plangebietes bis zu 90 % deutlich bis vollständig verändert. Die chemische Belastung vor allem durch die Parameter Ammonium-Stickstoff, Phosphor (gesamt) und Blei führten zu Überschreitungen zulässiger Grenzwerte gemäß Oberflächengewässerverordnung.</p> <p>Bei jeder weiteren Planung ist der Gewässerschutz besonders zu berücksichtigen, d. h. es ist ein Gewässerrandstreifen an der rechten und linken Uferseite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Nutzung freizuhalten, welcher der Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen dient.</p> <p>Darüber hinaus wird daraufhin gewiesen, dass es sich bei der Entwässerung von versiegelten Flächen, die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Oberflächengewässer verbunden sind, um Gewässerbenutzungen nach §§ 8, 9 WHG handelt, welche erlaubnispflichtig sind. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens werden immissionsorientierte Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse gestellt und Nachweise (BWK M3/M7) erforderlich.</p> <p>Bei der ebenfalls erlaubnispflichtigen Versickerung von Nieder-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Betrachtung der Gewässer erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Die beiden Oberflächengewässer werden durch Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft sowie durch Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen in entsprechender Breite gesichert.</p> <p>Innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurde der Aspekt zu den beiden Oberflächengewässern ausführlich behandelt.</p>
	<p>Die Böden sind im Plangebiet für eine Versickerung nur begrenzt geeignet, eine Versickerung kann daher nicht gefordert werden. Gemäß Entwässerungsgutachten soll das Niederschlagswasser der Neubebauung gedrosselt in die Ruhr bzw. in den Forstbach eingeleitet werden.</p> <p>Es erfolgte eine Aufnahme zur Einholung einer wasserrechtlichen</p>

<p>schlagwasser in das Grundwasser sind zusätzlich bodenschutzrechtliche Belange (Altlasten, Anschüttungen) zu berücksichtigen.</p>	<p>Erlaubnis sowohl für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Ruhr als auch in den Forstbach.</p>
<p>Wasserrahmenrichtlinie Auf der o.g. Fläche soll die Bebaubarkeit und die Abgrenzung der Freiflächen eindeutig städtebaulich geregelt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, für deren Fläche im Rahmen des Verfahrens Bebauungsmöglichkeiten entwickelt werden sollen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Bestandssituation werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Am südlichen Rand des gesamten Plangebietes verläuft der Forstbach, teils verrohrt, teils offen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Bach Schulte-Marxloh vollständig verrohrt, bevor er in die Ruhr mündet. Beide Gewässer sind nicht berichtspflichtig.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, keine Erschließung von Süden vorzunehmen, wurde berücksichtigt. Die neuen Baumöglichkeiten nördlich der Hahnenfahre werden von der Mendener Straße aus erschlossen und eine weitere Erschließung im Süden durch eine Festsetzung einer Grünfläche ausgeschlossen.</p>
<p>Seitens der Stadt Mülheim ergibt sich allerdings ein Handlungsbedarf zur ökologischen Umgestaltung der Gewässer, basierend auf den Bewirtschaftungszielen der §§27 ff. WHG. Diesbezüglich gibt es bereits ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) aus dem Jahr 2004, das 2016 aktualisiert wird. Darin sind Maßnahmen zur ökologischen Umgestaltung formuliert, die z.B. für den an das Plangebiet angrenzenden und noch teilweise verrohrten Forstbach eine Offenlegung darstellen. Von daher ist bei der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, dass der noch nicht bebaute südliche Bereich innerhalb des B-Plans nicht von Süden her erschlossen werden kann.</p>	<p>Die beiden Oberflächengewässer werden durch Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft sowie durch Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen in entsprechender Breite gesichert.</p>

<p>fende Bach Schulte-Marxloh. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern der südliche Bereich des Plangebietes frei von Bebauung bleibt.</p> <p>Entwässerung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfahre -H6 bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei den abwassertechnischen Anlagen im Süden des Plangebietes (Flst.44) nicht um eine Kläranlage, sondern um ein Regenüberlaufbecken (RÜB) des Ruhrverbandes und um ein Pumpwerk (PW Forstbachtal) der Stadt Mülheim an der Ruhr, betrieben durch die sem GmbH, handelt.</p> <p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde Seitens der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>In der Urkunde wurde entsprechend zeichnerisch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
--	--

Behörde/ TöB:	Amt 70 gesamt	Eingang:	16.09.2019
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
Den Anregungen wurde gefolgt			
<p>Gegen den Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenföhre - H 6“ bestehen unter Beachtung folgender Hinweise aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege keine Bedenken.</p> <p>Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die im Darlegungstext benannten Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz, Landschaftspflegerischer Begleitplan, FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung) sind zu erstellen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurden im Mai 2023 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) und im November 2020 eine FFH-Vorprüfung (Screening) erarbeitet. Der LBP stellt die Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Bilanz dar und stuft den nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff als ausgleichbar ein. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auch in Summation keine erhebliche Beeinträchtigung des an das Plangebiet angrenzenden Natura 2000 Gebietes DE-4507-301 "Ruhraue in Mülheim" zu erwarten ist.</p> <p>Um für das Plangebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurden im Jahr 2020 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1 und 2) erstellt. Vertiefend wurde eine Artenschutzprüfung für Fledermäuse im Oktober 2020 erstellt.</p>		

<p>Der rechtswirksame RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie westlich als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionaler Grünzug dar. Die Abgrenzung der beiden Darstellungen im RFNP ist unscharf. Aufgrund der Bedeutung des Raumes für verschiedene Umweltbelange sind insbesondere die RFNP-Ziele 17 (Freiraumschutz), 18 (Vernetzung Regionaler Grünzüge) und 23 (Biotopverbund) sowie das Ziel 28 (1) Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer zu beachten.</p>	<p>Die vorgetragenen Umweltbelange des Regionalen Flächennutzungsplanes wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>Die Biotopverbundachsen Ruhrtal als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse, Forstbachtal (Kernfläche Biotopverbund 1. Ordnung bzw. Kernfläche 2. Ordnung) sowie der Verbund entlang des Zulauf Schulze-Marxloh (Kernfläche 2. Ordnung), sind zu erhalten und innerhalb des Plangebietes zu sichern. Entsprechend sollten die Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze im weiteren Verfahren detailliert aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt werden. Des Weiteren ist der Schutz der Freiflächen nördlich entlang der Straße Hahnenfähr erforderlich. Eine Überbauung des Forstbaches ist auszuschließen, ein ausreichend breiter Verbundkorridor zwischen den Landschafts- und Naturschutzflächen östlich und westlich des Plangebietes vorzusehen.</p>	<p>Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit überlagerter Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt.</p>
<p>Entsprechend sollte die öffentliche Verkehrsfläche Hahnenfähr differenziert werden. Nördlich des Flurstücks 524 (aktuell bestehende Straßenfläche) gelegene Flächen sind für den Biotopverbund und den Forstbach zu sichern. Denkbar sind Festsetzungen als Grünfläche, als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses nach Nr. 16 oder als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft nach Nr. 20. Flächenbedarf für die Gewässerentwicklung im Bereich</p>	<p>Die Freiflächen sowie der verrohrte Verlauf des Forstbaches nördlich der Hahnenfähr werden durch Festsetzung einer privaten und öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Überlagerung der Festsetzung zum Anpflanzen (Hecke) und Erhalt vorhandener Bäume gesichert.</p>
<p></p>	<p>Der Forstbach wird in seinem offenen Verlauf als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.</p>
<p></p>	<p>Eine Bebauung des Forstbaches ist mit den v. g. Festsetzungen ausgeschlossen.</p>
<p></p>	<p>Die Hahnenfähr wurde im Bereich der Stellplatzanlage als öffentliche Verkehrsfläche und im Bereich des Fußweges zum Leinpfad hin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Flächen des Forstbaches werden zum einen durch Flächen für die Wasserwirtschaft und zum anderen durch Grünflächen gesichert. Eine Entwicklung des Gewässers wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.</p>

<p>des Parkplatzes Hahnenfähr ist zu überprüfen.</p> <p>Das zwischenzeitlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet Ruhr, per Verordnung in Kraft getreten am 14.04.2016, sollte entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Hinweise auf die Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet sind erforderlich. Die Sicherung von Gewässern einschließlich ihrer Überschwemmungsflächen als Bestandteil des Naturhaushaltes dient auch dem Schutz von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt.</p> <p>Im Bereich Haus Jugendgroschen sollten die Erschließungsstraße, Stellplätze und Gebäude möglichst weit nach Osten, in Richtung Böschungsfuß verlagert werden, um ausreichende Gartengrundstücke außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu ermöglichen. In den ruhrseitigen Gartenbereichen ist die Nutzung beschränkt, Gartenhäuser, Schuppen, Komposter, weitere Holzstrukturen u. ä. sind untersagt.</p> <p>In Teil B: Entwurf zum Umweltbericht, tabellarische Übersicht zu Schutzgütern und Zielaussagen der Fachgesetze sollte berücksichtigt/ergänzt werden:</p> <p>Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt Berücksichtigung des aktuellen Wortlauts des BNatSchG.</p> <p>Schutzgut Wasser, Spalte Fachplanung Berücksichtigung der Überschwemmungsgebietsverordnung Ruhr, in Kraft getreten am 14.04.2016.</p>	<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ruhr wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Ver- und Geboten wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Neubebauung ist vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen.</p> <p>Für das Überschwemmungsgebiet erfolgt eine Festsetzung für Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sodass der Bau von Gartenhäusern u. ä. untersagt ist.</p>
	<p>Die tabellarische Übersicht zu Schutzgütern mit Bezug auf die entsprechenden Fachgesetze wurde modifiziert.</p>

<p><u>Klima</u></p> <p>Der erste Absatz wurde der Klimaanalyse der Stadt Mülheim 2003 entnommen und kann zum Teil mit der aktuellen Klimaanalyse 2018 nicht bestätigt werden. Der erste Absatz ist zu entfernen.</p> <p>Der erste Satz lautet dann (bitte Änderung beachten):</p> <p>„In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich nördlich und südlich der Hahnenfahre als „Freilandklima“ definiert.“</p> <p>Am Ende des Kapitels ist folgender Satz zu ergänzen:</p> <p>„Diese Kaltluftdynamik wird bereits nördlich des Plangebiets aufgrund zunehmender Bebauung und damit einhergehender Erhöhung der Rauigkeit stark abgeschwächt. Die noch vorhandenen Freiflächen entlang des Ruhrufers sind dringend zu erhalten, da die transportierte Kaltluftströmung ansonsten nicht in die Siedlungsbereiche gelangen kann, um dort die städtische Überwärmung zu verhindern.</p> <p>Die zu bebauende Freifläche nördlich der Hahnenfahre dient neben der Kaltluftentstehung auch dem Transport der aus Osten kommenden Kaltluft in Richtung Ruhr. Die vorhandene Bebauung des Hofes riegelt den Transport allerdings bereits ab. Die Neuplanung des Gebäudes an der Mendener Straße würde die Kaltluftströmung ebenfalls bremsen und ist zu überdenken.</p>	<p>In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Texte gemäß Stellungnahme angepasst.</p>
<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Im B-Plangebiet Mendener Straße / Hahnenfahre H 6 befinden sich mehrere Altstandorte und Altablagerungen für die bisher noch keine abschließenden Gefährdungsabschätzungen vorliegen.</p> <p>Eine Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht möglich. Es sind daher zunächst Bodenuntersuchungen erforderlich. Ich gehe davon aus, dass die erforderlichen Untersuchungen-</p>	<p>Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse insbesondere im Hinblick auf Altlasten wurde eine detaillierte Gefährdungsabschätzung (Februar 2020) mit entsprechenden Bohrungen und Bodenanalysen erstellt.</p> <p>Die erforderliche Kennzeichnung von Teilbereichen innerhalb des Plangebietes sowie die textlichen Festsetzungen bezüglich Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen stellen sicher, dass bei ent-</p>

<p>ergebnisse bis Ende 2019 vorliegen.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Aus Sicht der Abteilung 70-6 bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken. Es wird empfohlen den letzten Satz im Kapitel 2.2 Freizeit- und Sportlärm „...Weitergehende relevante Lärmbelastungen z. B. durch den Schiffsverkehr der „Weißen Flotte“ ergeben sich nicht.“ in den Bereich Verkehrslärm zu verschieben.</p>	<p>sprechender Umsetzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Texte angepasst.</p>
<p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Es bestehen keine generellen Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen. Die Ausführungen zum Verkehrslärm unter Kapitel 2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit entsprechen in Teilen nicht dem aktuellen Stand. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Stufe der EU-Umgebungsrichtlinie (2016) ist Amt 70.2 von geringeren Verkehrszahlen ausgegangen. Für die Bereiche nördlich der Einmündung des Steinknappens von rd. 6.600 Kfz/d und für den Steinknappen selbst von 4.100 Kfz/d.</p>	<p>Die Lärmemissionen und -immissionen wurden für den Verkehrslärm und Schiffslärm sowie den Gewerbelärm in einer schalltechnischen Untersuchung (von März 2022) ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung dienten die (seitens des Fachamtes zur Verfügung gestellten) vorhandenen Verkehrsbelastungszahlen der an das Plangebiet angrenzenden (Wasser-) Straßen und der aktuelle Bebauungsplanentwurf. Auf eine Verkehrszählung wurde verzichtet.</p>
<p>Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau am Knoten Untere Saarlandstraße/Mendener Straße (2012) und Mendener Straße/Steinknappen (2011).</p>	
<p>Aufgrund der veränderten Annahmen zur Verkehrsmenge verringert sich die Einwirkung von Lärmimmissionen oberhalb der Kartierungsgrenze der EU-Umgebungsrichtlinie auf eine Tiefe von rd. 40 m von der Plangebietsgrenze. Für die am nächsten zum Straßenraum gelegenen Wohngebäude im Bestand im Bereich mit dem Steinknappen wurden auf dieser Basis aktuell Fassadenpegel LDEN von bis zu 63 dB(A) und für den LNight 53 dB(A) ermittelt. Als Basis für eine</p>	

schalltechnische Untersuchung sollten aktuelle Verkehrszählungen erfolgen.

Im Hinblick auf die nach dem städtebaulichen Entwurf geplante Tiefgarage wird auf entsprechende Planungsempfehlungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie hingewiesen. Zufahrtsrampen von Tiefgaragen, auf denen i. d. R. in niedrigen Gängen hochtourig gefahren wird, sind nach Möglichkeit einzuhausen und ggf. hochabsorbierend zu verkleiden, insbesondere wenn diese wie im vorliegenden Fall gegeben erscheint, gegenüber von schutzwürdigen Gebäuden (Immissionsorten) errichtet werden. Allerdings erscheint im vorliegenden Fall die Kapazität und die Anzahl der Bewegungen, im Zusammenhang mit der Tiefgarage und daraus resultierende Konflikte, eher begrenzt. Im städtebaulichen Entwurf sind im südlichen Bereich entlang der Planstraße 18 Stellplätze dargestellt. Deren Funktion erscheint unklar, da unter Kapitel 4.2 „Erschließung und ruhender Verkehr“ sowohl je zwei Garagen/Carports als auch 0,25 Besucherparkplätze je WE erwähnt werden. Als nicht öffentliche Stellplätze wären diese im Hinblick auf die Bestandsbebauung ggf. nach TA-Lärm zu bewerten. Je nach Bewertung der Bestandsbebauung (WR/WA) wäre nach Parkplatzlärmstudie zur Nachtzeit ein Mindestabstand von 43 m bzw. 28 m erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers

- 276_03 Untere Ruhr Talaue

Im Rahmen des 2. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen im Zeitraum 2007 bis 2012 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand

Der Nachweis über die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenfähr erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden, da aufgrund der Angebotsplanung des Bebauungsplans derzeit keine konkrete Vorgabe zur Lage der Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrtsbereiche vorliegt. Gleiches gilt für die Unterbringung von Besucherstellplätzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. die Einhaltung des Lärmschutzes auf Grundlage der konkreten Ausführungsplanung durch ein Gutachten nachzuweisen.

<p>und wird diesen Zustand auch im 3. Bewirtschaftungsplan bis 2021 voraussichtlich wieder erreichen. Der chemische Zustand wird aktuell mit gut bewertet. Die Landesprognosen deuten auf keine Verschlechterung bis 2021 hin.</p> <p>Der Grundwasserkörper gehört gemäß Landesdaten aktuell nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern aufgrund der mengenmäßigen bzw. chemischen Bewertung seines Zustands. Er gehört auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).</p>	<p>Die Ausführungen zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit der Thematik des Grundwassers erfolgt im Umweltbericht.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Das Plangebiet gehört zum Teileinzugsgebiet Ruhr im Flussgebiet Rhein NRW. Veränderungen im Einzugsgebiet von Oberflächengewässern können grundsätzlich zu Veränderungen der Gewässereigenschaften führen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die beiden rechten Ruhrzuflüsse Forstbach und Zulauf „Schulte-Marxloh“. Bei beiden Gewässern handelt es sich um sonstige Oberflächengewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², die gemäß §§ 27-34 WHG in Verbindung mit der Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) so zu bewirtschaften sind, dass ihr ökologischer und chemischer Zustand nicht verschlechtert wird und sie zukünftig einen guten ökologischen und chemischen Zustand erreichen. Die Ergebnisse der amtlichen Gewässerüberwachung zeigen, dass die vorgenannten Bewirtschaftungsziele bisher nicht erreicht wurden.</p>	<p>Die beiden Oberflächengewässer werden durch Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft sowie durch öffentliche und private Grünflächen gesichert.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurde der Aspekt zu den beiden Oberflächengewässern ausführlich behandelt.</p>
<p>Zum Schutz der Oberflächengewässer sind Gewässerrandstreifen an der rechten und linken Uferseite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante bzw. bei verrohrten Gewässern ab Rohraußenkante von jeglicher Nutzung freizuhalten, welche der Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen dient und den Zugang auch zu verrohrten Bachabschnitten</p>	<p>Der Bachlauf „Schulte-Marxloh“ einschließlich der entsprechenden Schutzabstände wurde innerhalb der Planzeichnung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.</p> <p>Zum Schutz vor schädlichen Gewässerveränderungen wird der Forstbach ebenfalls mit den entsprechenden Schutzabständen in seinem offenen Verlauf als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. In seinen verrohrten Verlauf erfolgt eine Festsetzung als pri-</p>

<p>sicherstellt. Die Unterhaltungslast der Bachläufe liegt in der Zuständigkeit der Stadt Mülheim an der Ruhr. Bauliche Anlagen im Bereich von Oberflächengewässern dürfen nicht zu negativen Gewässeränderungen führen oder die Gewässerunterhaltung unverhältnismäßig erschweren.</p>	<p>vate bzw. öffentliche Grünfläche.</p>
<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im kanalisiertem Gebiet 11. Das vorhandene Pumpwerk gehört der Stadt Mülheim an der Ruhr. Des Weiteren betreibt der Ruhrverband dort ein Regenüberlaufbecken mit Einleitung in die Ruhr. Anfallendes Schutzwasser von zukünftigen Gebäuden wird wie bei der Bestandsentwässerung im städtischen Netz übernommen (Abfrage vom 13.08.19; Amt für Umweltschutz, Abt. 70.12 - Abwasserbeseitigung).</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Schmutzwasser der Neubebauung im WR 3 kann voraussichtlich direkt im Freigefälle an den Mischwasserkanal in der Mendener Straße mit einer Rückstausicherung angeschlossen werden. Die Flächen im WR 6 und WR 7 liegen deutlich tiefer als die Mendener Straße. Für den Schmutzwasseranschluss an die Mischwasserkanalisation ist hier ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Der Anschluss der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Pumpwerks kann in der Mendener Straße oder dem Mulhofs Kamp erfolgen</p>
<p><u>Gewässerbenutzungen</u></p> <p>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.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Gefährdungsabschätzung auch unter Ermittlung der hydrogeologischen Gegebenheiten erstellt. Die im Untersuchungsgebiet überwiegend oberhalb des Festgesteinskörpers aufgeschlossenen schluffigen Sedimente sind grundsätzlich nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.</p>
<p>Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Tonstein, Schluffstein sowie untergeordnet Sandstein hin. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen. In den Grundwasser messstellen des Landes NRW (LANUV) wurden Grundwasserflurabstände zwischen 2,44 m und 2,98 m (i. D. 2,86 m) ermittelt. Der Unteren Bo-</p>	<p>Versickerungsanlagen können dort errichtet werden, wo eine Bodenpassage durch sauberen Boden bei einer Grundwasserüberdeckung von mindestens einem Meter gewährleistet ist. Ein solcher Grenzflurabstand ist im gesamten Untersuchungsraum gegeben. Zur Abschätzung der generellen Versickerungsfähigkeit kann auf allgemeingültige Erfahrungswerte für die vorliegenden Bodenarten zurückgegriffen werden. Demnach wird lokal eine Durchlässigkeit in</p>

<p>denschutzbehörde im Amt für Umweltschutz liegen Schichtenverzeichnisse vor, die auf komplexere und deutlich inhomogene Grundwasserverhältnisse schließen lassen. Da zusätzlich Altablagerungen vorhanden sind, werden Bodenuntersuchungen erforderlich sein, in deren Rahmen Grundwasserflurabstände und Durchlässigkeiten festgestellt werden können. Anhand der Untersuchungsergebnisse können auch Versickerungsmöglichkeiten beurteilt werden.</p>	<p>einem für eine Versickerung eher ungünstigen Bereich von etwa kf = 10-5 bis 10-6 m/s für die anstehenden Sedimente zu erwarten sein. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird daher empfohlen, die zukünftigen Bauherren von der Pflicht zur Versickerung gemäß Landeswassergesetz zu befreien.</p>
<p>Relativ geringe Grundwasserflurabstände können dazu führen, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Schächte aus technischen Gründen nicht umsetzbar sind. Innerhalb des Planungsgebiets sind im Übrigen keine genehmigten Versickerungsanlagen bekannt. Versickerung im Bereich von Anschüttungen oder Altlasten sind nicht genehmigungsfähig, ggfs. ist einen Bodenaustausch erforderlich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Grundwasserverhältnisse können bei Tiefbauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung nach sich ziehen. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt z. B. Wasserhaltungen, Einbau von Recyclingmaterialien, Versickerungen etc. bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bei Bauten, die in das Grundwasser hinabreichen, im Rahmen des Bauantrages gemäß §§ 8, 9 WHG zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p>
<p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ruhr sollte die Direkteinleitung von Niederschlagswasser bevorzugt werden. In diesem Fall sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich für die Einleitung in die Ruhr (Zuständigkeit Untere Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz) und für den Eingriff im Überschwemmungsgebiet Ruhr (Zuständigkeit Bezirksregierung Düsseldorf). Die Direkteinleitung darf nicht zu einer Verschlechterung des Oberflächengewässers führen.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse, die für eine Versickerung nur bedingt geeignet sind, soll das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung gedrosselt in die Ruhr bzw. in den Forstbach abgeleitet werden. Textliche Festsetzungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung des Niederschlagswassers in die entsprechenden Gewässer wurden vorgenommen.</p>
<p><u>Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete</u> Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Überschwemmungsgebiete</u></p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr. Entsprechende Hochwassergefahren und -risikokarten werden vom Land für häufige, mittlere und niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeiten veröffentlicht unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-ruhr-6431</p> <p>Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen.</p>	<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet der Ruhr wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Ver- und Geboten wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil im per Verordnung am 14.04.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr. Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern vom geplanten Vorhaben betroffen.</p> <p>Nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen.</p>	<p>Die neu geplanten Gebäude sind vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen.</p>
<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet der Ruhr wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	<p>Die neu geplanten Gebäude sind vom Überschwemmungsgebiet nicht betroffen.</p>

<p>Nach § 9 (6a) BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Hinweise auf die Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet sind erforderlich.</p> <p>In den rührseitigen Gartenbereichen sind Gartenhäuser, Schuppen, Komposter, weitere Gehölzstrukturen u. ä. untersagt. Um ausreichend große Gartengrundstücke ohne Nutzungs-einschränkungen zur Verfügung stellen zu können, sollte der Aspekt des Hochwasserschutzes bei der Planung der Erschließungsstraße, der Stellplätze und der Lage der Gebäude berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Überschwemmungsgebiete der Ruhr wurden nachrichtlich in die Planurkunde übernommen. Die Hinweise auf die entsprechenden Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen</p>
<p><u>Wasserrahmenrichtlinie</u></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße / Hahnenfahre – H6“ soll die planungsrechtliche Sicherung sowie die Arrondierung der nördlich und südlich der „Hahnenfahre“ gelegenen Bebauungsstruktur durch eine Festsetzung von Wohngebieten erfolgen. Dies beinhaltet auch die Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Sicherung der vorhandenen Pumpstation und des Regenüberlaufbeckens als Fläche für Entsorgungsanlagen.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Schulte-Marxloh“. Das Gewässer ist hier in Höhe der Mendener Straße auf einer Länge von ungefähr 120 Meter verrohrt und durchquert somit einen Teil des Plangebietes. Danach verläuft das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr in einem Regelprofil. Auch der Forstbach verläuft auf einer Länge von 200 Metern unterhalb der Mendener Straße verrohrt bis in das Plangebiet hinein, ehe das Ge-</p>	<p>Für die Überschwemmungsgebiete wurde die Festsetzung aufgenommen, dass eine bauliche Nutzung dieser Bereiche nicht zulässig ist. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind ober- und unterirdisch verlaufende bauliche Anlagen, die der Entwässerung des Planungsgebiets dienen. Eine Errichtung von Gartenhäusern u.ä. wird somit ausgeschlossen.</p>
	<p>Neben der bereits erwähnten planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen wird die vorhandene städtische Pumpstation und das Regenüberlaufbecken des RVR als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ planungsrechtlich gesichert.</p>

wässer bis zur Mündung in die Ruhr offen auftritt. Für die rechtsseitigen Ruhrzuflüsse wurde 2015 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) erstellt. Aus diesen KNEF gehen Maßnahmen hervor, die zum Erreichen des guten Zustands bzw. Potentials bis spätestens 2021 (Nachfrist 2027) notwendig sind

Für das Gewässer „Schulte-Marxloh“ sind folgende Maßnahmen im Bereich des Plangebietes vorgesehen: Die vorhandene Verrohrung ist partiell zu öffnen. Die genaue Offenlage ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zu klären. Im offenen Bereich sind die Anlage einer Gehölzreihe, die Ergänzung der vorhandenen Gehölzreihe sowie eine punktuelle Müllbeseitigung vorgesehen. Weiter sind in diesem Bereich zwei kleinere Verrohrungen zu erneuern bzw. zu optimieren. Im Bereich der Mündung in die Ruhr befinden sich ferner ein Sohlabsturz sowie ein Durchlass, die umzubauen sind.

Für den Forstbach ergibt sich im Plangebiet folgender Sachverhalt: Die bestehende Verrohrung muss so erhalten bleiben. Im offenen Bereich ist der vorhandene Sohl- und Uferverbau zu entfernen. Darüber hinaus sind eine punktuelle Müllbeseitigung sowie der Umbau eines Sohlabsturzes im Bereich der Mündung in die Ruhr vorgesehen.

Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie gibt es unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte keinen Handlungsbedarf und somit gegen das genannte Vorhaben keine Bedenken.

Da die derzeitige Überbauung des Baches durch das Gebäude Mendener Straße 94 zu einer eindeutigen Erschwerung der Gewässerunterhaltung führt, ist es ausgeschlossen, dass das Gewässer innerhalb der festgesetzten Baugrenze erneut überbaut wird. Sollte die Verrohrung ferner sanierungsbedürftig werden, ist davon auszugehen, dass eine Reparatur unterhalb der bestehenden Bebauung nicht in jedem Fall möglich ist. Die Festsetzung der Baugrenze im Bereich der Mendener Straße 94 ermöglicht somit eine alternative Trasse für die Verlegung des Baches. Durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft wird die Ableitung des Baches in die Ruhr sichergestellt und schädliche Gewässerveränderungen können ausgeschlossen werden.

Der Forstbach wird in seinem verrohrten Verlauf innerhalb der Planzeichnung als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In seinem offenen Verlauf bis zur Mündung in die Ruhr wird der Forstbach als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Gegen den Darlegungstext zum Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfahre – H 6“ bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken. Auf Seite 23 sollte im Abschnitt Schmutzwasser der Begriff „Entsorgungsanlage“ durch „städtischen Abwasseranlage“ ersetzt werden.</p> <p><u>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</u></p> <p>Im Plangebiet sind 2 Stichstraßen vorgesehen. Mit der MEG muss vorab geklärt werden, ob diese Straßen zwecks Leerung der Abfalltonnen problemlos befahren werden können, und auch ein problemloses wenden der Fahrzeug möglich sein wird. Ansonsten sind Abfallsammelplätze einzurichten.</p>	<p>In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Texte angepasst.</p> <p>Für die geplante Wohnbebauung im WR 3 ist an der Einmündung zur Mendener Straße die Errichtung einer Mülltonnensammelstelle planungsrechtlich zulässig, da die geplante private Erschließung voraussichtlich keine ausreichend große Wendemöglichkeit für Müllsammel-fahrzeuge besitzt. Hier können am jeweiligen Abholtag die Mülltonnen vorübergehend abgestellt werden oder eine dauerhafte Lösung (z.B. Unterflurcontainer) untergebracht werden. Alternativ können die Anwohner zur Abfallentsorgung den Vollservice gemäß der Gebührensatzung für die Abfallentsorgung der Stadt Mülheim an der Ruhr nutzen, sodass die Tonnen vom Grundstück geholt werden. Die neue Stichstraße zwischen Hahnenfahre und Muhlhofs Kamp ist mit einem entsprechend großen Wendekreis versehen.</p>
--	---

Behörde/ TöB:	Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde	Eingang:	24.01.2023
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim liegen für das Plangebiet folgende Einträge vor:</p> <p>Altstandorte und gewerbliche/industrielle Standorte. Dies sind stillgelegte und existierende Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. Anlagenteile, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Daher ist eine Belastung des Untergrundes z. B. durch den unsachgemäßen Umgang, Handhabungsverluste, Leckagen oder Unfälle im Zusammenhang mit diesen Schadstoffen nicht auszuschließen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse der Nutzungsrecherche.</p> <p>Flächennummer: G5-0001 Adresse: Mendener Straße 126a Standort- Nr: 9009 Branche/Nutzung: Kläranlage vermuteter Nutzungszeitraum: seit ca. 1961 Mögliche Schadstoffe: Klärschlamm usw.</p> <p>Flächennummer: G6-0044</p>		<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die Erläuterung zu Altstandorte und gewerbliche/industrielle Standorte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen zu den benannten Flächen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Adresse: Mendener Straße 110

Standort-Nr.: 27281

Branche/Nutzung: Betriebstankstelle, 950 l Dieseltank oberirdisch

Vermuteter Nutzungszeitraum: ca. 1971 bis mind. 1976

Mögliche Schadstoffe: Diesel

Altablagerungen:

Unter der Bezeichnung Altablagerungen werden ehemalige Kippen, Hohlraumverfüllungen, Anschüttungen, Halden und eine Vielzahl von weiteren Bodenumlagerungen und Bodenablagerungen verstanden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisherigen Ergebnisse der Nutzungsrecherche:

Flächennummer: G5-A1001

Lfd. Nr.: 1294

Art der Ablagerung: Verfüllungen

Vermutete Mächtigkeit: 2-5 m

Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis):

1962 Hohlform, 1969 Verfüllung

Art der abgelagerten Materialien: unbekannt

Die genaue Abgrenzung der Verfüllung ist unklar.

Flächennummer: G5-A1002

Lfd. Nr.: 1295

Art der Ablagerung: Verfüllungen

Vermutete Mächtigkeit: 2-5 m

Vermutlicher Ablagerungszeitraum(von-bis):

Bis 1992 Klärbecken, 1996 Verfüllungen

Art der abgelagerten Materialien: unbekannt

Verfüllung zweier Klärbecken, mglw. weitere Basisaufschüttungen in direkter Nachbarschaft

Flächennummer: G5 — A1007
Lfd. Nr.: 1300
Art der Ablagerung: Basisaufschüttung
Vermutete Mächtigkeit: 2-5 m
Vermutlicher Ablagerungszeitraum(von-bis): 1952 Aufschüttung
Art der abgelagerten Materialien: unbekannt

Flächennummer: G5-A1003
Lfd. Nr.:1296
Art der Ablagerung: Unsystematische Ablagerung
Vermutete Mächtigkeit: 1-2 m
Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis): 1962 Ablagerung
Art der abgelagerten Materialien:

Flächennummer: G5-A1008
Lfd. Nr.: 1301
Art der Ablagerung: Unsystematische Ablagerung
Vermutete Mächtigkeit: < 1 m
Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis): 1952 Ablagerung
Art der abgelagerten Materialien: unbekannt
Der südliche Bereich des B-Plans wird hiervon tangiert.

Gutachten:
Lfd.Nr.: 4241
Datum: 18.03.2020
Titel: Gefährdungsabschätzung zum BPlangebiet H6-Mendener Straße/Hahnenfähr
Gutachter: Konzept Umweltberatung GmbH

<p><u>Umfang der vorliegenden Bodenuntersuchungen:</u> Auf Grundlage der oben genannten Erkenntnisse wurde die Konzept Umweltberatung mit Bodenuntersuchungen beauftragt. Am 06.02.2020 legt Konzept die Gefährdungsabschätzung vor. Im Bereich der Altstandorte und der Altablagerungen wurden 9 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5 m durchgeführt und auf 7 Flächen wurden Oberbodenmischproben gewonnen. Die Bodenproben wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Nutzung chemisch analysiert.</p> <p><u>Ergebnisse der Bodenuntersuchungen:</u> Das Untersuchungs Gelände liegt im Bereich der mittleren Ruhrterrasse die von holozänen Auenlehmen und Lößablagerungen der Weichsel-Kaltzeit überdeckt sind. Im Liegenden steht der karbonische Fels an. Lediglich in den Sondierungen 3, 7 und 10 wurden Auffüllungen angetroffen. Stark erhöhte Schadstoffgehalte wurden ausschließlich unterhalb der Schwarzdecke in der Bodenprobe der Schlacketragschicht (Probe 3.1) angetroffen. Hier überschreitet der PAK - Gehalt mit 24 mg/kg Benzo (a) pyren deutlich die entsprechenden Prüfwerte. Drei abgrenzende Bohrungen im nichtversiegelten Umfeld der RKS 3 zeigen keine relevanten PAK-Gehalte.</p> <p><u>Wirkungspfadbezogene Beurteilung der Untersuchungsergebnisse:</u> Wirkungspfad Boden – Mensch Bis auf die Einzelprobe 3.1 unterschreiten alle Proben die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung auch für die sensibelste Nutzung. Die Probe 3.1 der Tragschicht befindet sich unterhalb einer Oberflächenbefestigung und stellt daher derzeit keine Gefahr dar. Im Hin-</p>	<p>Die Ausführungen zum Umfang der Bodenuntersuchungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Ergebnissen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die einzelnen wirkungspfadbezogenen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die einzelnen wirkungspfadbezogenen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>blick auf die geplante Wohnnutzung ist im Rahmen des B-Planverfahrens aber zu gewährleisten, dass die Schwarzdecke und die Tragschicht aufgenommen und entsorgt werden.</p>
<p>Wirkungspfad Boden - Grundwasser</p> <p>Davon ausgehend, dass die Tragschicht unterhalb der Schwarzdecke im Bereich der RKS 3 im Zuge der Baureifmachung für die geplante Bebauung entfernt wird, sind keine Gefahren für das Grundwasser abzuleiten.</p>
<p>Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze</p> <p>Bei Untersuchungen der Schwermetalle Cadmium und Blei im Ammoniumnitratextrakt</p> <p>wurden im Bereich der Oberflächenmischproben OBM 3 und 7 leicht erhöhte</p> <p>Schadstoffgehalte ermittelt.</p>
<p>Im Bereich der Fläche OBM 7 sind die Überschreitungen im Ammoniumnitratextrakt so gering und die Gehalte der Schwermetalle in der Originalsubstanz so niedrig, dass auch für einen Nutzpflanzenanbau keine Gefahren abgeleitet werden. Für den Parameter Cadmium werden die Vorsorgewerte für die Bodenart Schluff unterschritten.</p> <p>Im Bereich der Fläche OBM 3 liegen die Cadmium- und Bleigehalte im Ammoniumnitratextrakt mit 0,21 mg/kg Cd und 0,34 mg/kg Pb deutlich oberhalb der Prüf- bzw. Maßnahmewerte der BBodSchV. Zwar sind auch in diesem Bereich mit 1 mg/kg Cadmium und 86 mg/kg Blei nur geringe Gehalte in der Originalsubstanz festgestellt worden, dennoch wird empfohlen den Boden im Bereich der OBM 3 auf den Flächen für Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m auszutauschen und Boden der Vorsorgewerte einhält einzubauen.</p>

<p><u>Zusammenfassende Beurteilung hinsichtlich Altlasten:</u></p> <p>Insgesamt sind im Rahmen der Gefährdungsabschätzung hauptsächlich natürliche Böden mit nur sehr geringen Schadstoffgehalte festgestellt worden.</p> <p>Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten sind dennoch folgende Maßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (z.B. Durchführungsvertrag) sicherzustellen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der RKS 3 sind zu entfernen und in zukünftigen Hausgärten gegen Boden der Vorsorgewerte einhält auszutauschen. 2. Im Bereich der OBM 3 ist der Oberboden in zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der Vorsorgewerte einhält auszutauschen. 3. Die oben genannten Maßnahmen sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren. <p><u>Hydrogeologische Eignung im Hinblick auf eine Versickerung:</u></p> <p>Die im Zuge der Bodenuntersuchung angetroffenen Lößlehme und Auenlehme sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für diese feinsandigen und zum Teil tonigen Schlufluffe werden auf $k_f = 1.0 \cdot 10^{-5} - 10 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ geschätzt.</p> <p>Ich empfehle daher die zukünftigen Bauherren von der Pflicht zur Versickerung gemäß Landeswassergesetz zu befreien.</p>	<p>Für die betroffenen Flächen im WR 3, WR 6 und WR 7 wurde eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sowohl textlich als auch in der Planzeichnung vorgenommen.</p> <p>In einem städtebaulichen Vertrag werden die diesbezüglich notwendigen Maßnahmen aufgenommen und die Umsetzung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse, die für eine Versickerung nur bedingt geeignet sind, soll das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung gedrosselt in die Ruhr bzw. in den Forstbach abgeleitet werden. Hierzu wurde ein Entwässerungsgutachten (Dahlem Ingenieure; Mai 2023) erstellt.</p>
--	---

Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 22

Meine Belange sind berührt.



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

EINGEGANGEN
16. Aug. 2019

AMT 01

Ant 61
25 15191 15

Datum 12.08.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-95/19/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dunker
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfähr -
H 6“

Ihr Schreiben vom 29.07.2019, Az.: 61.3-93.24. – H 6

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). **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](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

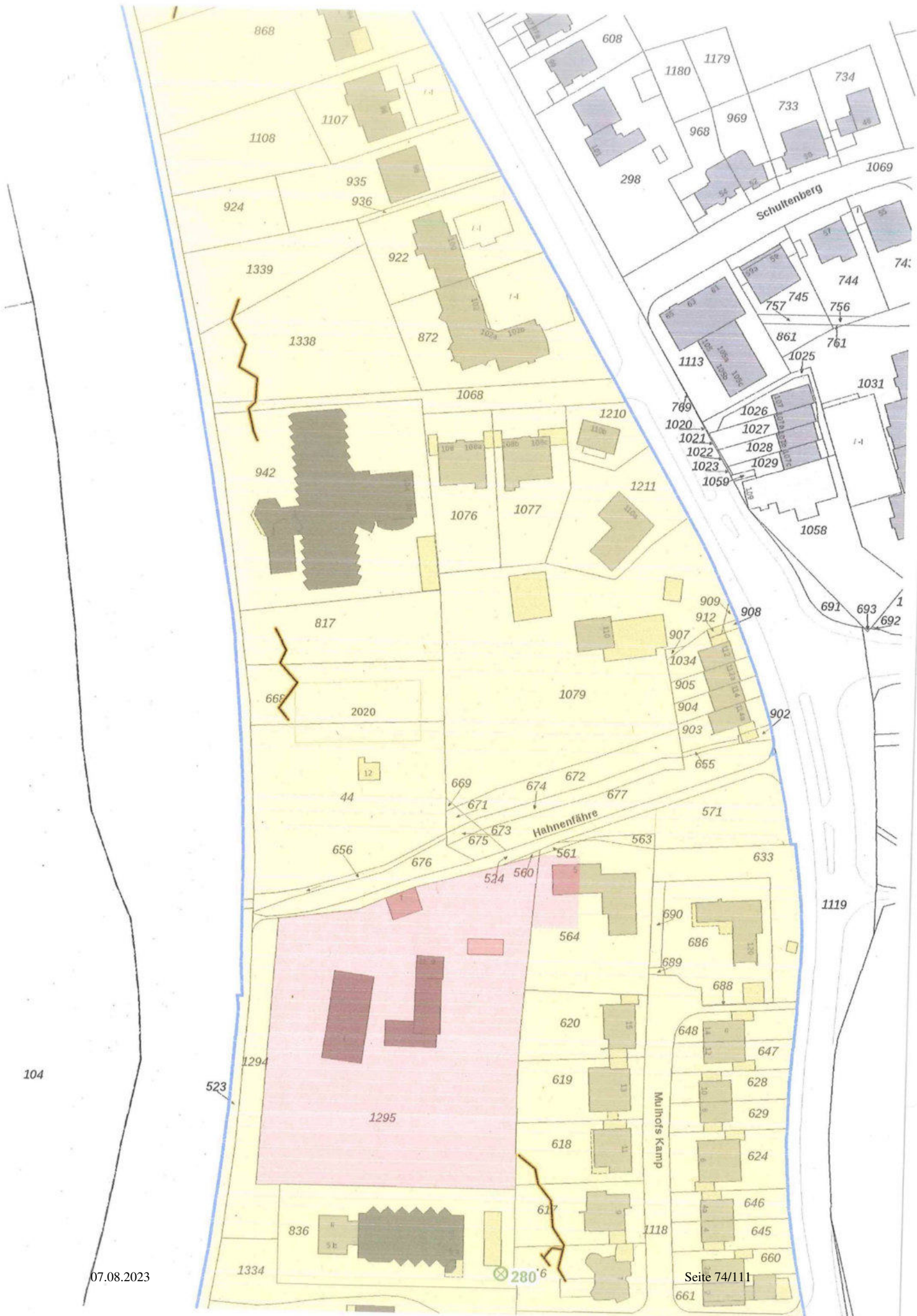
(Dunker)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



104

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum 07.01.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-275/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfahre - H 6“

Ihr Schreiben vom 22.12.2015, Az.: 61.13-93.24 - H 6

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. **Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben).** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Im Auftrag

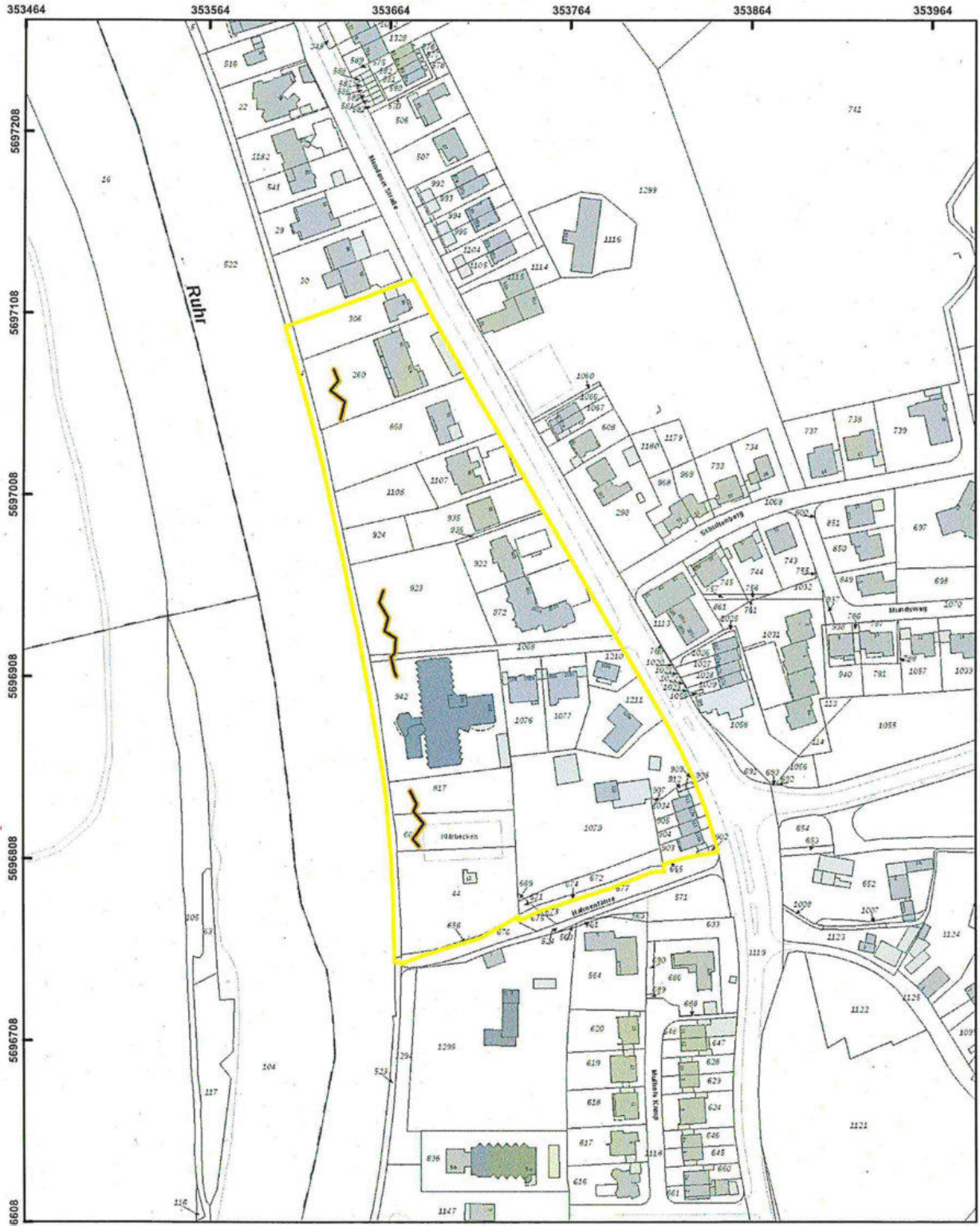
(Weihe)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

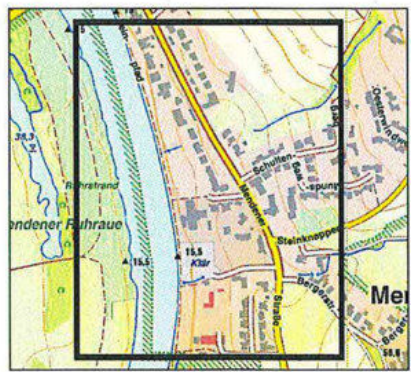
Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
07.08.2023



<p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> 	<p>Legende</p>	
<p>Aktenzeichen : 22.5-3-5117000-275/15</p>	<p> aktuelle Antragsfläche</p>	<p> Laufgraben</p>
<p>Maßstab : 1:3.000 Datum : 07.01.2016</p>	<p> Antragsfläche</p>	<p> Panzergraben</p>
<p>Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</p>	<p> Blindgängerverdacht</p>	<p> Schützenloch</p>
	<p> geräumte Blindgänger</p>	<p> Stellung</p>
	<p> geräumte Fläche</p>	
	<p> Detektion nicht möglich</p>	
	<p> militärische Anlage</p>	



<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)</p>	<p>Eingang:</p>	<p>07.01.2016</p>
<p>Stellungnahme:</p>		<p>Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:</p>	
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Die Befragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite1. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular: Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite: www.brd.nrw.de/ordnungsfahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zur Kampfmittelmeldepflicht aufgenommen. Die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</p>	

<p>Behörde/ TÖB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 22) Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Eingang:</p>	<p>12.08.2019</p>
<p>Stellungnahme:</p>		<p>Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:</p>	
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). 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 <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i>, auf unserer Internetseite</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i>.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das <i>Merkblatt für Baugrundeingriffe</i>.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zur Kampfmittelmeldepflicht aufgenommen. Die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</p> <p>Die Hinweise zu Aufschüttungen, die sich auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren beziehen, werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Eingabe von Amt 37 - Berufsfeuerwehr

Meine Belange sind berührt.

Die Belange der Brandschutzdienststelle sind bezogen auf die erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge berührt (Stellungnahme Amt 37 als Dateianhang).

Bernhard Brinkmann (Amt 37)

Der Oberbürgermeister
Berufsfeuerwehr
Az.: 37-31.15

Herr Brinkmann /Tel. 3730
Mülheim an der Ruhr, den 07.08.2019

Amt 61-13
Frau Schulte Tockhaus

AZ.: 61.3-93.24. - H6

Schreiben vom: 29.07.2019

hier

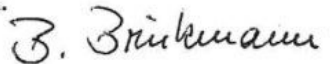
Vorhaben:

„Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße /
Hahnenfähre - H 6"“

Als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zum Vorhaben
„Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"“ (Stand 29.07.2019).

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



(Brinkmann)

Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr zum Vorhaben: „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"“

Vorhaben: „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"“

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6", vom 29.07.2019, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.

1. Löschwasser:

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 Brandlast 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.

- 1.1 Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von **48 m³/h (800 ltr./min.)** für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von **48 m³/h** in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

- 2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt 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 Am Ende von Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit für LKW bis 16 to zGG vorzusehen.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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 Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 29.07.2019) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan **keine** Bedenken.

I.A.

B. Brinkmann

(Brinkmann)

Mülheim an der Ruhr, den 07.08.2019

¹ BHKG = Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz

² DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr zum Vorhaben: „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"“

Vorhaben: „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6"“

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähre - H 6", vom 29.07.2019, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.

1. Löschwasser:

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 Brandlast 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.

- 1.1 Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von **48 m³/h (800 ltr./min.)** für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von **48 m³/h** in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

- 2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt 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 Am Ende von Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit für LKW bis 16 to zGG vorzusehen.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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 Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenföhre - H 6"" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 29.07.2019) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan **keine** Bedenken.

I.A.

B. Brinkmann

(Brinkmann)

Mülheim an der Ruhr, den 07.08.2019

¹ BHKG = Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz

² DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

Behörde/ TöB:	Berufsfeuerwehr (Amt 37)	Eingang:	21.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß Ihres Schreibens vom 22.12.2015 bestehen aus der Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.</p> <p>1. Die für die Art und Nutzung zukünftiger einzelner Bauvorhaben (z.B. im südlichen Bereich des Plangebietes) erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.</p>		<p>Der Eingang wird gefolgt.</p> <p>Die für die Art und Nutzung zukünftiger einzelner Bauvorhaben (z.B. im südlichen Bereich des Plangebietes) erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>	

Behörde/ TöB:	Berufsfeuerwehr (Amt 37)	Eingang:	07.08.2019
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähr - H 6, vom 29.07.2019, 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 Brandlast 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 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von 48</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Löschwasserbedarf und zur Verfügung stehende Löschwassermenge stimmen überein.</p>	

<p>m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.</p> <p>2. Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen:</p> <p>2.1 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 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.</p> <p>2.2 Am Ende von Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit für LKW bis 16 to zGG vorzusehen.</p> <p>2.3 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.</p> <p>2.4 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.</p> <p>2.5 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.</p>	<p>Die Hinweise zur den erforderlichen Breiten von Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die festgesetzte private Verkehrsfläche verfügt über eine entsprechende Wendeanlage.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>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 Bebauungsplan "Mendener Straße / Hahnenfähr - H 6"" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 29.07.2019) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Eingabe von Amt 63 - SCB

Meine Belange sind berührt.

Im Darlegungstext ist das Baudenkmal unter einer falschen Adresse erfasst. Es ist die Scheune des Hofes eingetragen, diese ist nicht unter der Adresse "Mendener Straße 110" zu verorten, sondern „Mendener Straße 110a“. Seite 5, Seite 16, evtl. Seite 23 und Seite 25

Durch den engen räumlichen Zusammenhang und die dadurch ggf. entstehenden Auswirkungen der Neubauten auf dem Grundstück des ehemaligen Hofes auf das Baudenkmal ist die UDB im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Hinweis: Ebenfalls eingetragenes Baudenkmal ist die Mendener Straße 109

Triesch, Dieter

Von: Booss, Axel
Gesendet: Donnerstag, 7. Januar 2016 12:43
An: Triesch, Dieter
Betreff: B-Plan "Mendener Straße/Hahnenföhre - H 6"

Hallo Dieter,

gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen keine Bedenken.

Allerdings rege ich an, die Fläche westlich der Bebauung Mendener Straße 102- 102 b als Bauland auszuweisen. Dies sollte auf der Basis des positiven Vorbescheides für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage unter dem laufenden Aktenzeichen 1152-15 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Axel Booss

Stadt Mülheim an der Ruhr
61-21 Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel: 0208 455 6302
Fax: 0208 455 58 6302
Mail: axel.booss@muelheim-ruhr.de
<http://www.muelheim-ruhr.de>

Behörde/ TöB:	Untere Denkmalbehörde (Amt 63)	Eingang:	30.07.2019
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Darlegungstext ist das Baudenkmal unter einer falschen Adresse erfasst. Es ist die Scheune des Hofes eingetragen, diese ist nicht unter der Adresse "Mendener Straße 110" zu verorten, sondern „Mendener Straße 110a“. Seite 5, Seite 16, evtl. Seite 23 und Seite 25.</p> <p>Durch den engen räumlichen Zusammenhang und die dadurch ggf. entstehenden Auswirkungen der Neubauten auf dem Grundstück des ehemaligen Hofes auf das Baudenkmal ist die UDB im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Hinweis: Ebenfalls eingetragenes Baudenkmal ist die Mendener Straße 109.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die korrekte Adresse des Baudenkmals wurde in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrigiert. Ebenfalls erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in der Urkunde des Bebauungsplanes.</p> <p>Die UDB wird im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Das Baudenkmal befindet sich außerhalb des Plangebietes.</p>	

Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53

Meine Belange sind berührt.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Mülheim an der Ruhr
Der Oberbürgermeister
45466 Mülheim an der Ruhr

mailto: dieter.triesch@mulheim-ruhr.de

Datum: 29.01.2016

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

53.01.04.04-Mülheim-22
bei Antwort bitte angeben
521/2015

Frau Zimmerhofer

Zimmer: 065

Telefon:

0211 475-9344

Telefax:

0211 475-2790

kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de

brd.nrw.de

Bebauungsplan H 6 Mendener Str./Hahnenfähr

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 22.12.2015, Az: 61.13-93.24-H 6

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalpflegerischer Belange empfehle ich - falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde 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) ergeht folgende Stellungnahme:

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Aufgrund fehlender Betroffenheit bestehen keine Bedenken.

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

ÜSG/HWRM

Das Vorhaben befindet sich zum Teil im seit 2010 vorläufig gesicherten, sowie im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr, welches sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindet. Für das Überschwemmungsgebiet bestehen besondere Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG in Ver-

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 3 von 4

bindung mit § 113 LWG. Den Verordnungstext, den Erläuterungsbericht sowie die zugehörigen Karten finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf:

<http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/Ueberschwemmungsgebiete.html>
<http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/2014/Rhein2014.html>

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Die Ruhr ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:

<http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-und-Gefahrenkarten>

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis der Ruhr überschwemmt werden können.

Ruhrunterhaltung

Die im Bebauungsplanverfahren ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im vorläufig festgelegten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr. (s. Anlage).

Mit vorliegendem Antrag wird kein neues Baugebiet (Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG) ausgewiesen, sondern ein vorhandenes geändert.

Nach § 78 Abs. 1 Nr. 2, -9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 113 Landeswassergesetz gelten jedoch Bauveränderungsverbote für potenziell überflutete Flächen

Somit diese Flächen (s. Schraffierung in beiliegendem Lageplan) von Veränderungen freigehalten werden, bestehen von hier aus keine Bedenken.

Bezirksregierung Düsseldorf

Ansprechpartner:

Seite 4 von 4

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Dohmes, Tel. 0211/475-3700, E-Mail: rudolf.dohmes@brd.nrw.de
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Fr. Combles-Kutter, Tel. 0211/475-2334, E-Mail: carla.combles-kutter@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: Ludger.Bickmann@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Bäcker-Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

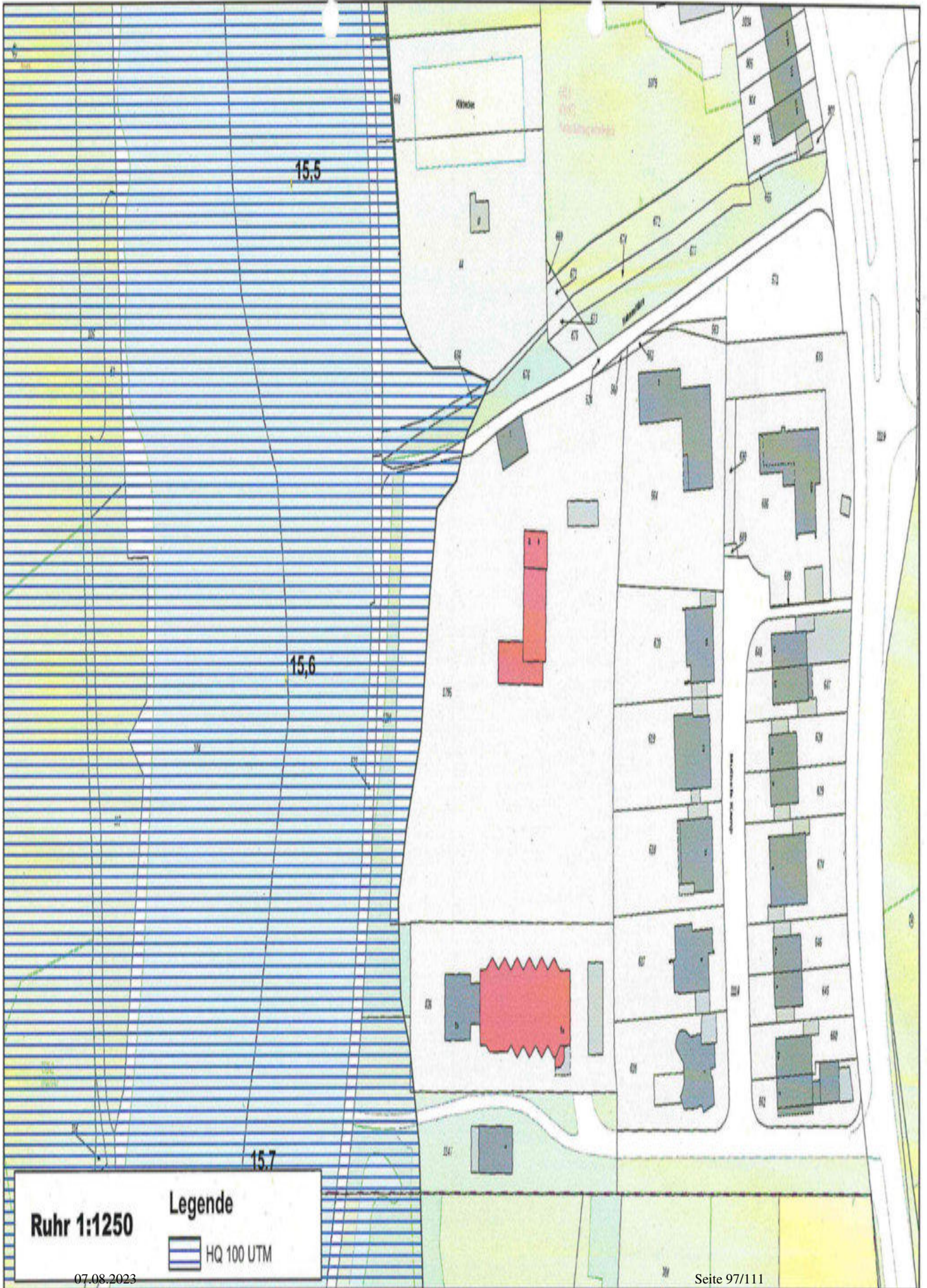
und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Zimmerhofer



Ruhr 1:1250

Legende

HQ 100 UTM

07.08.2023

Seite 97/111

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
 Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
 61-3 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
 Hans-Böckler-Platz 5
 45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 19.09.2019

Seite 1 von 5

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-328/2019
 bei Antwort bitte angeben

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße /Hahnenfähr-H 6“

Ihre E-Mail vom 29.07.2019, Ihr Az.: 61.3-93.24. – H 6

Herr Halbfas

Zimmer: 247

Telefon:

0211 475-9319

Telefax:

0211 475-

carsten.halbfas@

brd.nrw.de

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um
 Stellungnahme gebeten.

**Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende
 Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht
 folgende Stellungnahme:**

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des
 Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim und im Bereich von dessen
 Platzrunde.

Der Bauschutzbereich wäre im Plangebiet bei einer Höhe von 149 m
 über NHN betroffen. Da diese Höhe nicht erreicht wird, bestehen aus
 zivilen Hindernis- bzw. Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen die
 Planung.

Aufgrund der Lage im Bereich der Platzrunde ist darauf hinzuweisen,
 dass mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Kleiver Straße

**Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und
 Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
 ergeht folgende Stellungnahme:**

Es bestehen keine Bedenken.

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 2 von 5

**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,
Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende
Stellungnahme:**

Die mir vorliegenden Unterlagen der Stadt Mülheim zum Bebauungsplan „Hahnenfähr – H 6“ wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft.

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet - Teilplan West jedoch außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3.

Dem Entwurf zum Umweltbericht zum Bebauungsplan ist unter Punkt 2.6 Schutzgut Luft und Klima zu entnehmen:

„Es werden auch zukünftig - trotz der mit einer möglichen Bebauung einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens - keine Überschreitungen der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub entlang des Plangebietes erwartet.“

Gegen das o.g. Verfahren besteht aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung – unter Berücksichtigung des in dem Darlegungstext aufgezeigten Bauungs- und Nutzungskonzepts keine Bedenken.

**Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht
folgende Stellungnahme:****HWRM/ÜSG**

Das Vorhaben befindet sich in einem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 3 von 5

Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Risikogebieten der Ruhr, die ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

ÜSG Ruhr

Die im Bebauungsplanverfahren ausgewiesenen Flächen befinden sich zum Teil im seit 14.04.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr.

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abs. 1 Nr. 1, in Verbindung mit § 84 Landeswassergesetz (LWG) gilt ein Ausweisungsverbot von Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten. Nach § 78 WHG Abs. 1 Nr. 2, -9, (WHG) in Verbindung mit § 84 (LWG) kann die zuständige Behörde unter Einhaltung der dort aufgeführten Voraussetzungen, die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen.

Unter dem Vorbehalt, dass die vom ÜSG betroffenen Flächen (s. Schraffierung im beiliegenden Kartenausschnitt) von jeglichen Veränderungen, die einen negativen Einfluss auf den Hochwasserabfluss und/oder Retentionsraum haben, freigehalten werden, bestehen keine Bedenken.

Alternativ kann auch die Grenze des BPL der Grenze des ÜSG angepasst werden.



Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen keine Bedenken.

Seite 4 von 5



Ansprechpartner/innen:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Karrenberg jens.karrenberg@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-4059
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
Frau Feider petra.feider@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-2324
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP)
Frau Möller annalena.moeller@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-3043
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de Tel.: 0211 / 475-2897

Bezirksregierung Düsseldorf

Seite 5 von 5

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zust_aendigkeiten.html

Im Auftrag

gez. Carsten Halbfas

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf	Eingang:	29.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns 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 Denkmalanlagen (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Zur Wahrung sämtlicher denkmalpflegerischer Belange empfehle ich</p>		<p>Den vorgebrachten Eingaben wird gefolgt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Dezernate 25, 26 und 33 nicht berührt sind.</p>	

<p>- falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Aufgrund fehlender Betroffenheit bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>ÜSG/HWRM</p> <p>Das Vorhaben befindet sich zum Teil im seit 2010 vorläufig gesicherten, sowie im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr, welches sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindet. Für das Überschwemmungsgebiet bestehen besondere Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG in Verbindung mit § 113 LWG. Den Verordnungstext, den Erläuterungsbericht sowie die zugehörigen Karten finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf:</p> <p>http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete</p>	<p>Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls bereits beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Dezernate 52 und 53 nicht berührt sind.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die Planurkunde aufgenommen. Die entsprechenden Schutzvorschriften wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweis aufgenommen.</p>
---	--

<p>http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/2014/Rhein2014.htm</p> <p>Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen.</p> <p>Die Ruhr ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:</p> <p>http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/RisikoundGefahrenkarten</p>	<p>Das Risikogebiet gemäß Gefahrenkarte wurde nachrichtlich in die Urkunde des Bebauungsplanes aufgenommen. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wurden Ausführungen zu Risikogebieten aufgenommen.</p>
<p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis der Ruhr überschwemmt werden können.</p> <p>Ruhrunterhaltung</p> <p>Die im Bebauungsplanverfahren ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im vorläufig festgelegten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr. (s. Anlage).</p> <p>Mit vorliegendem Antrag wird kein neues Baugebiet (Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG) ausgewiesen, sondern ein vorhandenes geändert.</p> <p>Nach § 78 Abs. 1 Nr. 2, -9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 113 Landeswassergesetz gelten jedoch Bebauungs- bzw. Veränderungsverbote für potenziell überflutete Flächen. Somit diese Flächen (s. Schraffierung in beiliegendem Lageplan) von Veränderungen freigehalten werden, bestehen von hier aus keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die im Bebauungsplan bereits berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53)	Eingang:	19.09.2019
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
Den vorgebrachten Eingaben wird gefolgt.			
<p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim und im Bereich von dessen Platzrunde.</p> <p>Aufgrund der Lage im Bereich der Platzrunde ist darauf hinzuweisen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>		
<p><u>HWRM/ÜSG</u></p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Risikogebieten der Ruhr, die ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten.</p> <p>Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Das Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet wurden nachrichtlich in die Planurkunde aufgenommen. Die entsprechenden Schutzvorschriften wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p>		

<p>Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	
<p><u>ÜSG Ruhr</u> Die im Bebauungsplanverfahren ausgewiesenen Flächen befinden sich zum Teil im seit 14.04.2016 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ruhr.</p>	
<p>Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abs. 1 Nr. 1. in Verbindung mit § 84 Landeswassergesetz (LWG) gilt ein Ausweisungsverbot von Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten. Nach § 78 WHG Abs. 1 Nr. 2, -9, (WHG) in Verbindung mit § 84 (LWG) kann die zuständige Behörde unter Einhaltung der dort aufgeführten Voraussetzungen, die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen.</p>	<p>Das Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet wurden nachrichtlich in die Planurkunde aufgenommen. Die entsprechenden Schutzvorschriften wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen und im Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>Unter dem Vorbehalt, dass die vom ÜSG betroffenen Flächen (s. Schraffierung im beiliegenden Kartenausschnitt) von jeglichen Veränderungen, die einen negativen Einfluss auf den Hochwasserabfluss und/oder Retentionsraum haben, freigehalten werden, bestehen keine Bedenken. Alternativ kann auch die Grenze des BPL der Grenze des ÜSG angepasst werden.</p>	

Eingabe von IHK Essen - Industrie-Raumordnung-Verkehr

Meine Belange sind berührt.

26. SEPTEMBER 2019

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses haben wir grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Aufgrund interner Vorgaben erhalten Sie diese Stellungnahme per Fax und über die Beteiligungsplattform.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken

IHK zu Essen

Referent für Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur und Geoinformation

GB II – Industrie, Raumordnung, Verkehr

01/02 2016 16:26 FAX +49 201 1892335

IHK ESSEN RV

001



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/455-586106

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Herr Triesch
45466 Mülheim an der Ruhr

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Telef. 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

Bebauungsplan „Mendener Straße/ Hahnenfähr – H 6“ frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB


Sehr geehrter Herr Triesch,

im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans H 6 weisen wir darauf hin, dass sich laut unseren Unterlagen im Planbereich an der Mendener Straße ein Unternehmen zum Betrieb von Autowaschanlagen befindet. Dieses wäre durch eine Festsetzung von Wohngebieten derart überplant, dass eine Fortführung des Gewerbebetriebs voraussichtlich nicht zulässig wäre. Dies lehnen wir grundsätzlich ab und fordern eine Art der Nutzung, die das Gewerbe planungsrechtlich weiterhin erlaubt.

Sofern sich an dem Standort jedoch nur eine Verwaltungseinheit befindet, so weisen wir darauf hin, dass diese – wie auch weitere betroffene Mitgliedsunternehmen aus dem Dienstleistungssektor – weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben muss. Ist dies gewährleistet, werden seitens der IHK zu Essen nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans H 6 geltend gemacht.

Von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen ist uns im Beteiligungszeitraum zur Auslage des Bebauungsplanentwurfs die Stellungnahme eines Mitgliedsunternehmens zugeleitet worden. Unseres gesetzlichen Auftrags der Interessenwahrnehmung folgend, leiten wir Ihnen diese Stellungnahme in Kopie mit der Bitte zu, die darin enthaltenen Bedenken, Hinweise und Anregungen soweit möglich zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.


Daniel Kleineicken
Referent für Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
01.02.2016
Ihr Zeichen/Nachricht vom
61.13-93.24 – H 6
Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken
E-Mail
verkehr@essen.ihk.de
Fon
0201 1892-281
Fax
0201 1892-335



01/02 2016 16:27 FAX +49 201 1892335

IHK ESSEN RV

001

2



15.01.2016 12:06

An <verkehr@essen.ihk.de>

Kopie

Blindkopie

Thema Ausstellung des Bebauungsplanes "Mendener Straße
Hahnenfähre - H6

Sehr geehrter Herr Kleineicken,

aus meiner Sicht begrüße ich den neuen H6 ausdrücklich, der verhindern wird,
dass das Ruhrufer an dieser Stelle zugebaut wird. Damit wird die
Attraktivität der Stadt Mülheim und meines Standortes erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Behörde/ TöB:	Industrie- und Handelskammer zu Essen	Eingang:	01.02.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) der Verwaltung:	
<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans H 6 weisen wir darauf hin, dass sich laut unseren Unterlagen im Planbereich an der Mendener Straße ein Unternehmen zum Betrieb von Autowaschanlagen befindet. Dieses wäre durch eine Festsetzung von Wohngebieten derart überplant, dass eine Fortführung des Gewerbebetriebs voraussichtlich nicht zulässig wäre. Dies lehnen wir grundsätzlich ab und fordern eine Art der Nutzung, die das Gewerbe planungsrechtlich weiterhin erlaubt.</p> <p>Sofern sich an dem Standort jedoch nur eine Verwaltungseinheit befindet, so weisen wir darauf hin, dass diese - wie auch weitere betroffene Mitgliedsunternehmen aus dem Dienstleistungssektor - weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben muss. Ist dies gewährleistet, werden seitens der IHK zu Essen nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans H 6 geltend gemacht.</p> <p>Von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen ist uns im Beteiligungszeitraum zur Auslage des Bebauungsplanentwurfs die Stellungnahme eines Mitgliedsunternehmens zugeleitet worden. Unseres gesetzlichen Auftrags der Interessenwahrnehmung folgend, leiten wir Ihnen diese Stellungnahme in Kopie mit der Bitte zu, die darin enthaltenen Bedenken, Hinweise und Anregungen soweit möglich zu berücksichtigen.</p>		<p>Der Eingang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die benannte gewerbliche Nutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet werden in Anlehnung an die bereits vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen nur Reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.</p> <p>Die ausnahmsweise nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie die Wohnruhe stören können und wegen ihrer Flächenintensität der angestrebten Nachverdichtung entgegenstehen. Diese würden zudem dem jetzigen, prägenden Charakter des Gebiets entgegenstehen und durch intensivere Nutzungen zu einer zusätzlichen Belastung durch Verkehre und Emissionen innerhalb und im Nahbereich des Plangebiets führen.</p> <p>Daher wird der Eingang nicht gefolgt.</p>	

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Checkliste Klimaschutz und Klimawirkungsprüfung

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit 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 type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input type="radio"/> ja <input checked="" 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 checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	o	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	<input type="radio"/> ja <input checked="" 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	o	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Viele Einzeleigentümer	<input type="radio"/> ja <input checked="" 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)	1,5			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung

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 Reihen-/Kettenhäuser mehrgeschossige Wohnanlagen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	o	
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 Dachbegrünung vorgesehen	<input type="radio"/> <40% <input checked="" type="radio"/> 40-60% <input type="radio"/> 60-80% <input type="radio"/> >80% <input 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 checked="" type="radio"/> >70% S/SW/SO <input type="radio"/> 30-70% S/SW/SO <input type="radio"/> <30% S/SW/SO	+	
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 des 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	-	
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 Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = sehr wenig)	3			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt:	Anmerkungen:
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	<input checked="" type="radio"/> ja <input 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

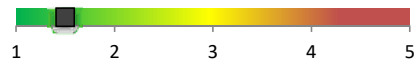
Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)



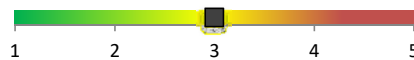
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

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:

Stufe 1-Vorprüfung

Ergebnis Stufe 1	Vor - Einschätzung der Klimarelevanz	
+ positiv	0 keine	- negativ
X	<input type="checkbox"/>	X
<p>Erläuterung:</p> <p>Es können Treibhausgasemissionen im Rahmen von Bautätigkeiten entstehen, sofern Baumöglichkeiten, die der Angebotsbebauungsplan ermöglicht, ausgeschöpft werden. Im Übrigen werden Treibhausgasemissionen durch den Lebenszyklus der Bestandsgebäude gebildet.</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

			Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO₂-eq		
Erhebliche Reduktion	Relevante Reduktion	Geringe Reduktion	Geringe Erhöhung	Relevante Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
<p>Erläuterung:</p> <p>Es können Treibhausgasemissionen im Rahmen von Bautätigkeiten entstehen, sofern Baumöglichkeiten, die der Angebotsbebauungsplan ermöglicht, ausgeschöpft werden. Im Übrigen werden Treibhaus-</p>					

gasemissionen durch den Lebenszyklus der Bestandsgebäude gebildet.

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenföhre – H 6“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO und § 3 Abs. 3
BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 7 durch untergeordnete technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlansagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u. ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen (Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten) in den Reinen Wohngebieten um bis zu 3,50 m überschritten werden.

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

2.3 Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die Baugrenzen in den Wohngebieten WR 1 – WR 3 überschreiten und sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

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

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Reinen Wohngebieten WR 4 – WR 7 sind pro

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Tiefgaragen, Nebenanlagen

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 u. 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen, Mülltonnenbehältnissen bzw. Mülleinhausungen und Fahrradständern unzulässig.

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

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Eine bauliche Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche „Überschwemmungsgebiet“ ist nicht zulässig. Erdniveauperänderungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen, die der Entwässerung dienen.

5.2 Die in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 7 erforderlichen Entwässerungsflächen (Mulde) für die Niederschlagswasserbeseitigung sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 GFLR:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

6.2 FR:

Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr für die Entnahme von Löschwasser.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume	
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	La - 30	La - 35	

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die

unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 58$ dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde festgesetzt.

Grundsätzlich sind Außenwohnbereiche in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \geq 66$ dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen (z. B. abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste Loggien Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort ist bei:

- Balkonen und Loggien u. ä. deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betreffenden Wohnung,
- Terrassen, Dachgärten und un bebauten Außenwohnbereichen jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe.

Ausnahmen

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen,

erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

- 8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen ist auf den Flurstücken 817, 1079 teilweise und 672 teilweise (Flur 4, Gemarkung Menden) - gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Hahnenföhre - eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Streuobstwiese sind 16 Obstbaum-Hochstämme im Mindestabstand von 10 m zwischen den Bäumen zu pflanzen. Es sind lokale oder regionale, alte Obstsorten in der Qualität als Hochstamm (Kronenansatz bei mind. 1,80 m) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Artenliste für lokale und regionale alte Obstsorten (Vorschlagsliste):

Wildobst:

Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraeaster Holzbirne
Sorbus aucuparia Eberesche

Äpfel:

Boskop
Graue Herbstrenette
Baumann's Rote Winterrenette
Kaiser-Wilhelm (Peter Broich)
Luxemburger Renette
Freiherr von Berlepsch

Birnen:

Clapps Liebling
Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux
Pastorenbirne

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche

Kassins Frühe

Bei der Pflanzung ist ein Wühlmausschutz und eine fachgerechte Anbindung vorzusehen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Die Fläche ist fachgerecht durch umbruchfreie Nachsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit Kräutern, Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland) im Artenspektrum anzureichern und als extensive Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, der erste Schnitt ist frühestens ab dem 01.06. eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Das Auflaufen von Neophyten, hier insbesondere der Herkulesstaude, ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden.

Eine Pflege mittels Stoßbeweidung der Fläche durch Schafe ist zulässig. Bei Beweidung sind die Obstgehölze fachgerecht vor Verbiss zu schützen.

- 8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf dem Flurstück 674, Flur 4 in der Gemarkung Menden - gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - ein durchgängiger linearer Gehölzbestand als freiwachsende oder geschnittene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind drei Sträucher als drei- bis viertriebige, verpflanzte Sträucher, 150 cm hoch (Mindestqualität) zu pflanzen. Bei einer freiwachsen Hecke sind folgende standortgerechte, einheimische Straucharten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste):

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix aurita Öhrchen-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Bei Entwicklung einer Formhecke sind Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste für Heckensträucher, Schnitthecke (Auswahlliste):

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ilex aquifolium - Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Taxus baccata - Europäische Eibe

Bei Pflegeschnitten oder Formschnitt ist durchgängig eine Heckenstruktur mit einer Mindesthöhe von 1,80 m Höhe und einer Tiefe von mindestens 0,70 m zu erhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Ein optional ergänzender Sichtschutzzaun ist nur entlang der Grenze der Flurstücke 674 und 672 nördlich der Heckenstruktur und mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

- 8.3 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 1295 (Flur 4, Gemarkung Menden) ist in Ergänzung zum Gehölzbestand entlang des Leinpfades ein freiwachsender Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher ist flächig, in einem Pflanzverband von 1,2 m mal 1,2 m und mit drei-

bis viertriebigen, zweimal verpflanzten Sträuchern, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (Auswahlliste der Festsetzung unter Pkt. 8.2) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 8 Einzelbäume so zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkulisse erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden.

Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (Auswahlliste):

Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus petraea Traubenkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe (Mindest-Pflanzqualität) zu pflanzen, durch Bindung und Verankerung zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist auf die Entwicklung einer geschlossenen, freiwachsenden Landschaftshecke auszurichten. Die Gehölze sind in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anrechenbar.

Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf dem Flurstück 571 in der Gemarkung Menden, Flur 4 (Parkplatz Hahnenföhre) je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, für den Standort im Straßenraum geeigneter Laubbaum anzupflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind in der folgenden Vegetationsruhe entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen. Die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m² umfassenden, offenen Baumscheiben und einer Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit einer Regelsaatgutmischung mit Kräutern einzusäen und vor Überfahren, Beparken oder sonstigen Oberflächenverdichtungen zu schützen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern möglich. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen.

Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anrechenbar.

Innerhalb der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 1295 (Gemarkung. Menden, Flur 4) sind – gemäß der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des vorhandenen Gehölzbestandes 3 weitere standortgerechte und einheimische Laubbäume gemäß der Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume (siehe Pkt. 8.3 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

Es sind mindestens mittelkronige Laubbäume als viermal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen (Mindestqualität). Die Bäume sind mindestens in den ersten drei Jahren nach Pflanzung durch Bindung und Verankerung zu sichern und bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Die Baum-Neupflanzungen sind auf erforderliche Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr anrechenbar.

Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

8.5 Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen

Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und fachgerecht extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Von einer Begrünung darf nur auf maximal 30 % einer Dachfläche abgesehen werden, in Bereichen, die für Terrassen, die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutz-einrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind im WR 1 – WR 3 mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Tiefgarage darf nur in den Bereichen abgesehen werden, die für Wege, Spielflächen und Terrassen sowie für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

8.6 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher bzw. privater Straßenverkehrs- oder Erschließungsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und

dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB

9.1 Im Zuge von Bautätigkeiten sind flächige Gehölzbestände und Einzelgehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen. Die Kronentraufbereiche der Bäume sind bestmöglich von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten. Ist in Einzelfällen eine Teilversiegelung oder ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen

9.2 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gemarkung Menden, Flur 4, teilweise Flurstücke 44, 260, 668, 868, 924, 1108, 1294, 1295, 1338, 1339) ist die geschlossene Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Auf den umgrenzten Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Von den v. g. Restriktionen ausgenommen ist die Fläche für Versorgungsanlagen (teilweise Flurstücke 44 und 668).

Es sind grundsätzlich jegliche Beeinträchtigungen des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von

Materialien einschließlich Bau- und Betriebsstoffen unzulässig. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.

Lücken in der natürlichen Eingrünung sind durch Förderung standortheimischen Jungwuchses oder Nachpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (s. Artenliste 1) zu schließen.

- 9.3 Auf dem Flurstück 677 in der Gemarkung Menden, Flur 4 ist die Baumreihe entlang der Hahnenfähre auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand mit mindestens sechs Bäumen auf begrünter, unversiegelter Grundfläche dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche sind entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) vor Schädigungen zu schützen.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der folgenden Vegetationsruhe durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen. Bei der Nachpflanzung sind großkronige, standortgerechte und einheimische Laubbäume (s. Artenliste Punkt 7.1) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden.

- 9.4 Gehölze innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft

Standortgerechte, heimische Gehölzbestände innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang von Gehölzen sind Lücken durch Förderung standortheimischen Jungwuchses oder Nachpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu schließen.

10. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

§ 1a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1a und
§§ 135a und 135c Abs.
3 BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken der neuen Baugebiete nördlich und südlich der Straße Hahnenfähre in der Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstücke 672, 1079 und 1295, mit einem Biotopwertdefizit von 2.362 ökologischen Werteinheiten, werden der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 408 – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan – und den dort vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche wurden ein Vogelschutz- und Vogelnährgehölz, eine Extensivwiese und ein Gewässerrandstreifen angelegt. Die zugeordnete Teilfläche beträgt 675 m², durch die Maßnahmen wird auf der Teilfläche eine ökologische Aufwertung um 2.362 Werteinheiten erreicht.

11. Maßnahmen zum Artenschutz

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

11.1 Gebäudeabriss

Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstubezeit und der Überwinterung im Zeitraum Ende Juli und Ende Oktober vorzunehmen.

Da die Brutzeit der im landwirtschaftlichen Gebäude nachgewiesenen Haussperlinge bis in den August reichen kann, ist vor einem Abriss außerhalb der Monate September und Oktober fachgutachterlich zu prüfen, ob dort Niststätten des Haussperlings bestehen.

Der Gebäudeabbruch ist fachgutachterlich durch Fledermausexperten zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Abbruch der Gebäude ab dem Jahr 2023 ist die Quartiernutzung und Quartiersfunktion durch gebäudebewohnende Fledermäuse neu zu ermitteln und es ist ggf. die Maßnahmenplanung zu aktualisieren und bei Bedarf anzupassen.

11.2 Sperrzäune für Amphibien

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Stillgewässern im südlich gelegenen FFH-Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ sind während der Bauphase auf dem Flurstück 1295 auf der Süd- und Westseite des WR 6 geeignete Amphibien-Sperrzäune aufzustellen um zu verhindern, dass Amphibien und Ringelnattern bei den Bautätigkeiten zu Schaden kommen.

11.3 LED-Beleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Abstrahlungen zur Ruhr hin sind unzulässig.

§ 44 BNatSchG und
§ 22 BImSchG

11.4 Glas- und Spiegelflächen

Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUV 2012) sind verbindlich umzusetzen.

§ 44 BNatSchG

11.5 Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

Nisthilfen Haussperling

Vor dem Abriss von Gebäuden im WR 3 auf dem Flurstück 1079 sind insgesamt 9 einzelne Nisthilfen oder 3 Kolonie-Nisthilfen für den Haussperling an umliegende Gebäude zu installieren. Die Installation hat vor Beginn der Brutphase (01. März) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen.

Mehrfachquartiere sind vor Einzelquartieren zu bevorzugen. Sofern jedoch Einzelquartiere verwendet werden sollen, sind mehrere Einzelquartiere in unmittelbarer räumlicher Nähe zu montieren. Es sind Nisthilfen aus atmungsaktivem Holzbeton zu verwenden. Bei Verlust oder Beschädigung sind die Nisthilfen zu ersetzen. Eine Mindesthöhe von 2,0 m ist einzuhalten. Die

Nisthilfen sind einmal jährlich zu reinigen.

Die Fertigstellung der Ersatzquartiere ist der UNB zur Abnahme anzuzeigen.

Fledermaus-Spalkkästen

Es sind insgesamt 8 Fledermausspaltenkästen im Nahbereich (max. 500 m) der Abrissgebäude im WR 3 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu installieren. Bei Montage auf der Fassade sind Kästen aus Holzbeton zu verwenden, alternativ können auch Kästen verwendet werden, die in die Fassade integriert werden. Es sind fünf Sommerquartier-Kästen anzubringen und drei Winter- bzw. Ganzjahresquartier-Kästen. Anbringung in einer Mindesthöhe von 3,0 m in ausreichendem Abstand zu Wandvorsprüngen, Gewährleistung eines freien Ein- und Ausfluges, keine direkte Beleuchtung der Kästen. Lage der Ersatzquartiere an einer Süd-, Südost- oder Ostseite von Gebäuden ohne dauerhafte Sonnenexposition. Die Installation hat vor dem Gebäudeabriss vor Beginn der Vegetationsperiode zu erfolgen (bis 01. März).

Die Fertigstellung der Errichtung der Ersatzquartiere ist der UNB Abnahme anzuzeigen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 89 Abs. 1
BauO NRW

Zulässige Dachformen

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 4 bis WR 7 sind für die Wohngebäude und die Garagen/ Carports nur Flachdächer zulässig.

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG
NRW

Niederschlagswasserbeseitigung

Das für die Neubebauung im WR 3 anfallende Niederschlagswasser ist in die Ruhr einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser im WR 6 und WR 7 ist in den Forstbach einzuleiten.

Die Einleitung des Niederschlagswassers hat schadlos zu

erfolgen.

Die Drosselwassermenge wird – sowohl bei Einleitung in die Ruhr als auch in den Forstbach - auf $Q_{dr} = 10 \text{ l/s}$ als geringste technisch umsetzbare Drosselung festgelegt. Einleitungen sollten möglichst diffus gestaltet sein. Die Überlaufhäufigkeit wird mit $T_n=2$ Jahren festgelegt.

Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Ruhr ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54: Wasserwirtschaft – Ruhrunterhaltung einzuholen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Forstbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

III Kennzeichnung

1. Altlasten

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
§ 17 LBodSchG

Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten, sind die folgenden Maßnahmen – gemäß der durchgeführten Gefährdungsabschätzung – im Rahmen einer Neubebauung erforderlich:

Im Reinen Wohngebiet WR 3 sind die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der Rammkernsondierung RKS 3 zu entfernen und in den zukünftigen Hausgärten gegen einen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.

Im Reinen Wohngebiet WR 6 ist der Oberboden im Bereich der Oberbodenmischprobe OBM 3 in den zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.

Die Maßnahmen sind darüber hinaus in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.

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

IV. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

§§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

V. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport – DUS (EDDL). 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) bis ≤ 40 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 der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

Das Plangebiet liegt zudem nur 250 m westlich der Platzrunde des Flughafens Essen/Mülheim. Eine Platzrunde ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie ist eine Soll-Vorschrift. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Isophone von >45 bis ≤ 50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrslandeplatz Essen-Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechenden Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere

historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel südwestlich der „Hahnenföhre“ bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Laufgraben). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes seitens des KBD wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundeingriffe“ (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittel_beseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf) zu beachten.

Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen.

4. Artenschutz

4.1 Gehölzfällungen und die Beseitigung von Grünstrukturen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. vorzunehmen. Artenschutzrechtlich können im Einzelfall Gehölze auch außerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen ausschließlich in frostfreien Perioden zulässig.

4.2 Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in der Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustellen sind während der Brut- und Wanderzeiten geschützter Tierarten unzulässig. Eine nächtliche Sicherheitsbeleuchtung der Baustelle ist unzulässig (alternativ Einsatz von Bewegungsmeldern, Bauwacht o.ä.).

§ 39 Abs. 5 Nr. 2
Bundesnaturschutz-
gesetz

§ 39 BNatSchG und
§ 44 BNatSchG

- 4.3 Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freistellungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzuhältern.

Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.4 Um die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen aus den textlichen Festsetzungen, Punkte 11.1, 11.2 und 11.5 und der Hinweise, Punkte 7.1 - 7.3 sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Bauarbeiten bis zum Abschluss der Hochbauarbeiten begleitet und dokumentiert. Der Umfang der Ökologischen Baubegleitung und die Dokumentation sind vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenem, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“, die letzten Eigentümer dieser ehemaligen Bergbauberechtigung sind nicht mehr bekannt.

Bergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

6. Oberflächengewässer

§§ 8 u. 9 WHG

Für die Gewässernutzungen der Ruhr und des Forstbaches (Einleitung von Niederschlagswasser) sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Bezirksregierung Düsseldorf und der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.

7. Grundwasser

Die Untere Wasserbehörde (UWB) der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bei Bauten, die in das Grundwasser hinabreichen, im Rahmen des Bauantrages gemäß §§ 8, 9

WHG zu beteiligen.

8. Überschwemmungsgebiete

§ 76, Abs. 2 WHG

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sind folgende Ver- und Gebote zu beachten:

(1) Für Maßnahmen und Handlungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen der § 78 WHG und § 113 LWG zu beachten. In Überschwemmungsgebieten ist insbesondere untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen oder Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsbemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

(2) Unter den im § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen.

(3) Die zuständige Behörde kann die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG vorliegen.

(4) Im Einzelfall können unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 4 WHG, § 113 LWG auch Handlungen im Sinne des Abs. 1 Nr. 3-9 der Überschwemmungsgebietsverordnung „Ruhr“ genehmigt werden.

(5) Die wasserrechtliche Genehmigung ersetzt nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Zulassungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen, sondern tritt grundsätzlich selbständig neben sie. Baurechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

9. Risikogebiete

§ 78b WHG

Das westliche Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Im Risikogebiet gilt der § 78b WHG.

10. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasser:

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (1.600 ltr./min.) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

Die Abstände von Hydranten müssen der Bebauung und der Netzstruktur entsprechen. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung vom 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen:

Die Breite von (privaten) Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt 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.

Am Ende von Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit für LKW bis 16 to zGG vorzusehen.

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

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

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 Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 der Landesbauordnung NRW zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden

Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

11. Denkmalschutz

§ 9 DSchG NRW

Alle Maßnahmen an dem Baudenkmal sind gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

12. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

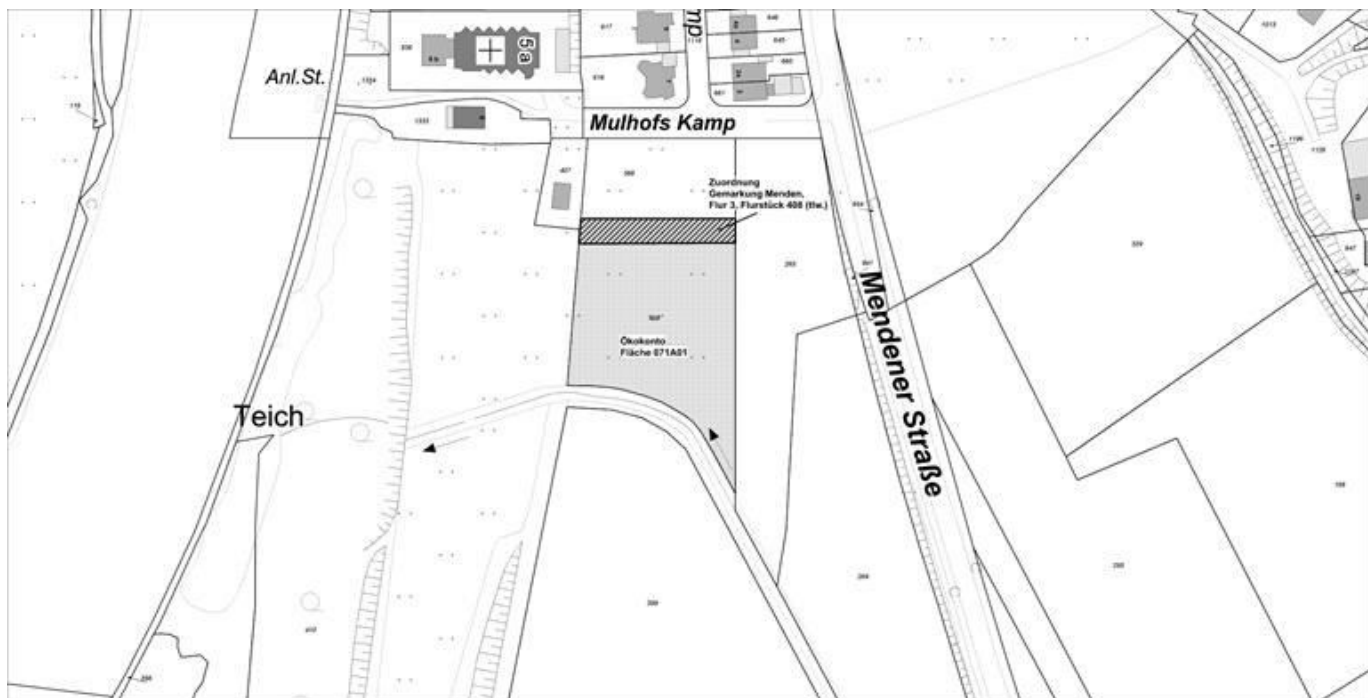
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen 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 Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

13. DIN-Normen

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

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 10

Übersichtsplan Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes



Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Begründung mit Umweltbericht

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan	6
1. Räumliche und strukturelle Situation	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	6
1.2 Bestandsbeschreibung.....	7
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr	8
2.2 Bebauungspläne	8
2.3 Landschaftsplan	9
3. Anlass und Ziel der Planung	10
3.1 Anlass zur Planaufstellung	10
3.2 Ziele der Planung.....	10
4. Städtebauliche Konzeption	11
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	12
4.4 Entwässerungskonzept, Ver- und Entsorgung	12
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	16
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	17
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen	17
4.6.2 Hitzevorsorge.....	17
4.6.3 Starkregenvorsorge	18
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	18
4.7 Gender Mainstreaming	18
5. Begründung der Planinhalte	19
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
5.1.4 Flächen für Nebenanlagen.....	21
5.1.5 Stellplätze und Tiefgaragen.....	22
5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
5.1.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	22

5.1.8	Verkehrsflächen	23
5.1.9	Flächen für den Gemeinbedarf.....	23
5.1.10	Flächen für die Wasserwirtschaft	23
5.1.11	Öffentliche und private Grünflächen	24
5.1.12	Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
5.1.13	Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebiets	27
5.1.14	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	27
5.1.15	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
5.1.16	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	32
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen.....	34
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	34
5.2.2	Festsetzungen nach LWG.....	35
6.	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	36
6.1	Kennzeichnung.....	36
6.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	38
6.2.1	Baudenkmal.....	38
6.2.2	Landschaftsschutzgebiet.....	38
6.2.3	Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Essen-Mülheim	38
7.	Städtebauliche Kenndaten	39
8.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	39
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess	39
8.2	Planungsalternativen.....	40
9.	Städtebaulicher Vertrag.....	41
10.	Verwendete Gutachten	41
Teil B: Umweltbericht		42
1.	Einleitung	42
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	42
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	42
1.3	Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	47
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	47
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	47

2.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	48
2.2.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	48
2.2.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	51
2.2.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	51
2.2.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	53
2.2.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....</i>	57
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	59
2.3.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	60
2.3.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	64
2.3.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	64
2.3.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	67
	<i>Tiere</i>	67
2.3.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft</i>	73
2.4	Schutzgut Boden/Fläche	76
2.4.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	76
2.4.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	77
2.4.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	77
2.4.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	78
2.4.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.....</i>	79
2.5	Schutzgut Wasser.....	80
2.5.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	80
2.5.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	82
2.5.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	82
2.5.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	84
2.5.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	87
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	88
2.6.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	88
2.6.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	89
2.6.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	90
2.6.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	90
2.6.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima</i>	90
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	90
2.7.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	90
2.7.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	91
2.7.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	91

2.7.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>91</i>
2.7.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	<i>91</i>
3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	92
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	92
5.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.....	93
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	94
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts.....	95
8.	Referenzliste der verwendeten Gutachten.....	99

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

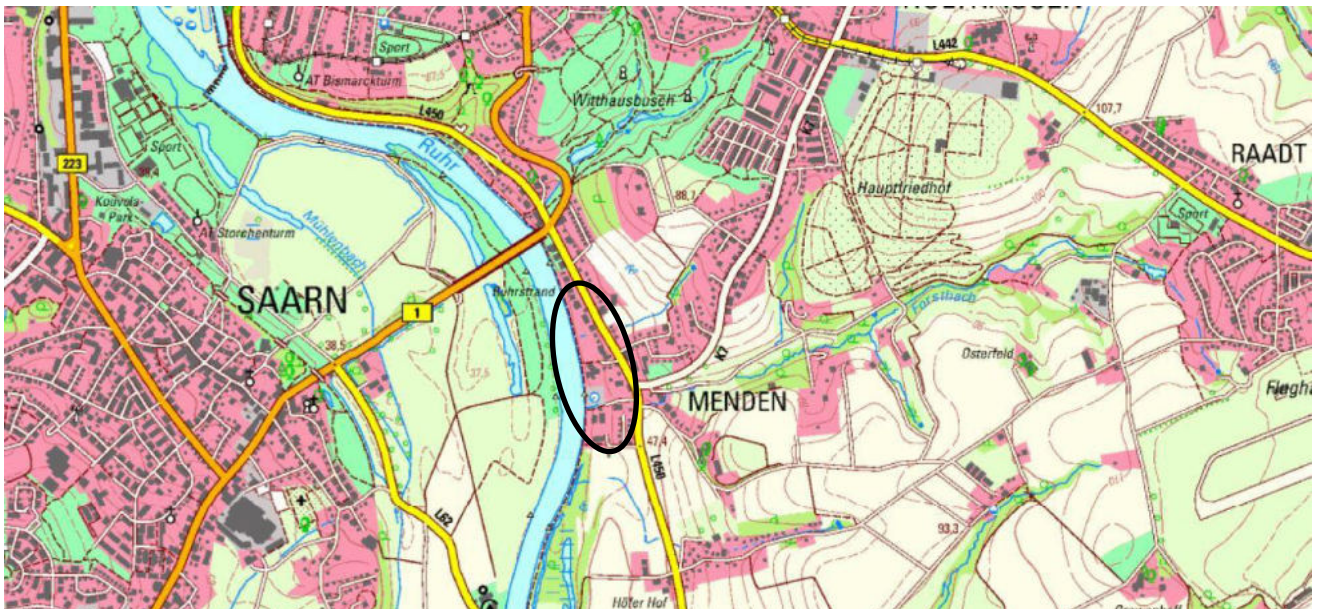
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Menden in der gleichnamigen Gemarkung und umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha. Es wird im Norden durch die Grundstücksgrenze zwischen den Häusern Mendener Straße 88 und 90, im Osten durch die Mendener Straße, im Süden durch die Straße „Mulhofs Kamp“ und im Westen durch den „Leinpfad“ begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Menden, Flur 4
 - Die Flurstücke 44, 260, 306, 524, 560, 561, 563, 564, 571, 616, 617, 618, 619, 620, 624, 628, 629, 633, 645, 646, 647, 648, 655, 660, 661, 668, 669, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 688, 690, 817, 836, 868, 872, 902, 903, 904, 905, 907, 908, 909, 912, 922, 924, 935, 936, 942, 1034, 1068, 1076, 1077, 1079, 1107, 1108, 1118, 1210, 1211, 1294, 1295, 1333, 1334, 1338, 1339
 - sowie teilweise das Flurstück 656.

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



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Entlang der Mendener Straße befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes überwiegend Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern und vereinzelt auch von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, deren großzügige Garten-/Freiflächen bis an den „Leinpfad“ der Ruhr reichen.

Am Ende dieser Garten-/Freiflächen befinden sich parallel entlang des Leinpfads teilweise prägende Gehölzbestände.

Der Höhenunterschied zwischen der Mendener Straße und dem Leinpfad beträgt in Nord-/Südrichtung ca. 8-10 m.

Unmittelbar am Leinpfad und somit an der Ruhr gelegen befinden sich darüber hinaus zwei Einrichtungen der evangelischen Altenhilfe, das „Haus „Ruhrgarten“ und das „Haus Ruhrblick“ sowie eine städtische Pumpstation und ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes. Östlich dieser Entsorgungseinrichtung befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft mit einem Baudenkmal (Mendener Straße 110a). Dabei handelt es sich um eine ehemalige, auf das Jahr 1733 datierte Fachwerkscheune, die zum Wohnhaus umgenutzt wurde. Ebenfalls am Leinpfad gelegen befindet sich eine Einrichtung der DLRG - Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V.

Die Straße Mulhofs Kamp im südlichen Plangebiet ist durch eine reine Wohnbebauung überwiegend in Form von I-II geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern im Bungalowstil geprägt.

Südlich der Hahnenfähre befindet sich ein Einfamilienhaus mit Architekturbüro im Bungalowstil. Durch die Hahnenfähre ebenfalls erschlossen ist das „Haus Jugendgroschen“, welches im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde ist. In dem Gebäude ist temporär die „Junior Uni“ untergebracht, eine Kinder- und Jugenduniversität der Stadt Mülheim.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Bachläufe mit direktem Zufluss zur Ruhr. Der nördlich im Plangebiet vorhandene Bachlauf „Schulte-Marxloh“ verläuft in Ost-West-Richtung komplett verrohrt zwischen den Grundstücken Mendener Straße 94 und 96 und der südlich im Plangebiet vorhandene „Forstbach“ verläuft ebenfalls in Ost-West-Richtung teils verrohrt, teils offen im Bereich der „Hahnenfähre“. Weitere Details sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 2.5 „Schutzgut Wasser“ zu entnehmen.

Östlich an das Plangebiet, jenseits der Mendener Straße, grenzt das Forstbachtal, ein Naherholungsgebiet mit Fuß- und Radwegen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes direkt an der Ruhr bietet der Planbereich einerseits eine besonders hohe Qualität als Wohnstandort, andererseits sind in dem Verfahren diesbezügliche Umwelt- und Freiraumbelange zu berücksichtigen.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km in nördlicher Richtung.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet westlich gelegen das Stadtteilzentrum Saarn in ca. 1 km Entfernung. Hier befinden sich Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Apotheke, Drogerie, usw. Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet diverse Wassersporteinrichtungen (Kanu, Rudern). Bis zu einer Entfernung von 2 km befinden sich unter anderem mehrere Kindertagesstätten (z. B. ehem. Kasernengelände am Steinknappen), eine städtische Gemeinschaftsgrundschule (Klostermarkt), weiterführende Schulen (Gesamtschule Saarn, Gymnasium Luisenschule) sowie eine katholische und evangelische Kirche im Stadtteilzentrum Saarn

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) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Der äußerst westliche Bereich wird als Grünfläche / allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Die Festlegung wird durch einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und regionalen Grünzug überlagert.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr (Stand Dezember 2022) ist das Plangebiet zeichnerisch als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der äußerst westliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche zum Schutz der Natur – Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung - sowie als Teilbereich eines größeren Überschwemmungsbereiches festgelegt.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des sich ehemals in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“. Dieses Verfahren wurde nach dem Auslegungsbeschluss vom 15.12.1977 und der anschließenden Auslegung nicht weitergeführt.

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des bereits eingeleiteten und bis zur öffentlichen Auslegung geführten Bebauungsplanes wurde nicht weiterverfolgt. Für den neu eingeleiteten Planbereich haben sich neue städtebauliche Ziele ergeben. Darüber hinaus haben sich die gesetzlichen Grundlagen geändert, sodass eine Neueinleitung des Bauleitplanverfahrens notwendig ist. Die Beschlüsse für den nördlichen Teilbereich, der nicht durch diesen Bebauungsplan überplant wird, sollen durch einen Beschluss des Rates der Stadt aufgehoben werden.

Entlang der Mendener Straße verläuft im Plangebiet der „Fluchtlinienplan der Mendener Straße – Landstraße II. Ordnung“, förmlich festgestellt am 03.12.1954. Es existiert innerhalb des Fluchtlinienplanes parallel der Straßenfluchtlinie der Mendener Straße (ca. ab der Grundbesitzung Mendener Straße 92 Richtung Süden) ein Bauverbot, erlassen am 08. September 1936. Das Plangebiet umfasst des Weiteren einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ruhraue Blatt 16“, in Kraft getreten am 30.05.1963.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Hahnenfähre – H 6“ treten diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, außer Kraft .

2.3 Landschaftsplan

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Teile des Landschaftsschutzgebietes „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“, das sich in nordwestlicher Richtung weiter erstreckt. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich das Naturschutzgebiet „Saarn-Mendener Ruhraue“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“. Im weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich weitere Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Biotopie gemäß dem LANUV-Biotopkataster.

Für das Plangebiet selbst stellt der Landschaftsplan lediglich im südwestlichen Bereich auf kleiner Fläche das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.9 „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“ im Entwicklungsraum 1.3 „Ruhrabschnitt nördlich und südlich des Wasserbahnhofes mit angrenzenden Flächen“ dar. Ziele der Landschaftsentwicklung sind hier die Erhaltung und Pflege des Freiraumes in einem dicht besiedelten Umfeld und die Vermeidung einer weiteren Versiegelung von Flächen“.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet 2.1.2.4 „Saarn-Mendener Ruhraue“. Ebenfalls südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard. Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen zahlreiche weitere Schutzgebiete, die von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet grenzt zudem westlich unmittelbar an das FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ an. Die Schutzwürdigkeit besteht im Vorkommen der FFH-Lebensraumtypen „natürliche eutrophe Seen“, „Flachlandmähwiesen“, „Hainsimsen-Buchenwald“, vor allem aber durch z.T. gut erhaltener Weichholzaunenwälder (prioritärer Lebensraum) und Hartholzaunenwälder, der z. T. naturnahen Altwässer und der mageren Flachland-Mähwiesen. Bezüglich der Auenwälder handelt es sich um eines der wichtigsten Gebiete in NRW. Darüber hinaus gibt es im Gebiet bedeutsame Vorkommen des Eisvogels.

Die Allee entlang der Mendener Straße ist im Alleen-Kataster als AL-MH-0044 „Platanenallee an der Mendener Straße (L 450)“ geführt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Im Zuge der Überlegungen zur Überbaubarkeit der brachliegenden ehemaligen Hofstelle nördlich der Hahnenfähre und der Folgennutzung des temporär als „Junior-Uni“ genutzten „Haus Jugendgroschen“ südlich der Hahnenfähre wurde mehrfach der Wunsch an die Stadt herangetragen, diese Flächen für eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnstandorten auf diesen Flächen entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planungsziele und trägt zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum bei. Angesichts der Lage der Flächen im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsbereich/Wohnbaufläche (ASB) und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) besteht das Erfordernis, die mögliche Bebaubarkeit in Form einer Nachverdichtung sowie die vorhandenen Freiflächen städtebaulich eindeutig zu regeln. Die Lage am Quartiersrand sowie die exponierte Lage direkt an der Ruhr erfordern dabei auch eine besondere Berücksichtigung der Umweltbelange. Des Weiteren sollen die vorhandenen Bebauungsstrukturen an der Mendener Straße, an der Hahnenfähre und am Mulhofs Kamp sowie der Bereich des Regenüberlaufbeckens / Pumpstation planungsrechtlich gesichert werden. Eine planungsrechtliche Sicherung der beiden Einrichtungen der evangelischen Altenhilfe sowie der DRLG-Rettungsstation soll durch den Bebauungsplan ebenfalls gewährleistet werden. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und behutsame Arrondierung der Bebauungsstrukturen nördlich und südlich der „Hahnenfähre“ durch Festsetzung von Reinen Wohngebieten
- Sicherung des Erschließungsstichs der Mendener Straße sowie der Straßen Hahnenfähre und Mulhofs Kamp als öffentliche Verkehrs- und Fußwegeflächen
- Sicherung der vorhandenen Frei-/Gartenflächen im nordwestlichen Plangebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung der vorhandenen Pumpstation und des Regenüberlaufbeckens als Fläche für Versorgungsanlagen

- Planungsrechtliche Sicherung der beiden Standorte für Senioreneinrichtungen sowie der DLRG-Rettungsstation als Flächen für den Gemeinbedarf

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Bereiche nördlich und südlich der Hahnenfähre sollen einer ortstypischen Wohnbebauung zugeführt werden.

Dabei sieht die städtebauliche Konzeption nördlich der Hahnenfähre eine Bebauung mit fünf zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, die das Erscheinungsbild der ehemaligen Hofanlage und Stellung der Gebäude als Hof aufgreifen soll. Mit Umsetzung der Planung können dort insgesamt ca. 25-30 Wohneinheiten entstehen.

Südlich der Hahnenfähre, im Bereich des Hauses Jugendgroschen, sieht die städtebauliche Konzeption die Errichtung von ca. 6-7 eingeschossigen Wohngebäuden in Form von großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Davon sollen drei Ein- und Zweifamilienhäuser parallel zum Gebäude Mulhofs Kamp 5a/b hintereinander versetzt angeordnet werden. Die weiteren 3-4 geplanten Wohngebäude sollen in einer Reihe entlang des (jetzt schon vorhandenen) Erschließungsstichs angeordnet werden.

Die Bestandsgebäude an der Mendener Straße, an der Hahnenfähre und am Mulhofs Kamp sollen darüber hinaus – mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten – planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Mendener Straße (L 450). Die innere Erschließung erfolgt über einen Erschließungsstich der Mendener Straße sowie über die Straßen Hahnenfähre und Mulhofs Kamp. Im weiteren Verlauf der v. g. Erschließungsstraßen führen jeweils öffentlich genutzte Wegeflächen zu dem entlang der Ruhr verlaufenden „Leinpfad“.

Im Eingangsbereich der Hahnenfähre befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Im weiteren Verlauf werden über die Hahnenfähre die Entsorgungsanlagen (städtische Pumpstation und Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes), die derzeitige Junior-Uni und ein Einfamilienhaus mit Büronutzung verkehrlich erschlossen. Hinter der Einmündung zu den Entsorgungsanlagen erfolgt eine Weiterführung als öffentlicher Fußweg.

Der Mulhofs Kamp erschließt das südliche Plangebiet und endet zum einen in einer Wendeanlage mit Fußwegeverbindung zur Mendener Straße und zum anderen dient er als Erschließung für das Seniorenheim „Haus Ruhrblick“ sowie den DLRG. Im weiteren Verlauf führt der Mulhofs Kamp als Fuß- und Radweg zum Leinpfad der Ruhr.

Die neu geplanten Wohngebiete nördlich und südlich der öffentlichen Verkehrsfläche Hahnenföhre sollen grundsätzlich über private Erschließungsstiche erschlossen werden. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 151 (Richtung Mülheim Stadtmitte und Kettwig) gewährleistet.

Die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenföhre in einer Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nachgewiesen werden, damit keine Fahrverkehre weiter in den sensiblen Innenbereich geleitet werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Besucherstellplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen zentral auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die private Stellplatzverpflichtung für die geplante Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern südlich der Hahnenföhre im WR 6 und 7 soll in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 48 BauO NRW erfüllt werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks soll der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Umsetzung von zwei Garagen/Carports pro Einfamilienhaus planungsrechtlich ermöglichen, sodass negative Auswirkungen auf den öffentlichen angrenzenden Parkraum an der Hahnenföhre vermieden werden können. Besucherparkplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen im Bereich des privaten Erschließungsstichs nachgewiesen werden.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Im Plangebiet sollen die vorhandenen großzügigen Frei- und Gartenflächen entlang der nordwestlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze in ihrem Gehölzbestand gesichert werden und somit für eine Durchgrünung des Plangebiets sorgen.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sollen private Gärten und Wohnhöfe zusätzlich für eine hohe Wohnqualität sorgen.

Entlang des westlichen Plangebiets befindet sich die Ruhr mit dem Leinpfad als Fuß- und (teilweise) Radweg, die eine große Erholungsbedeutung haben. Über den entlang der Ruhr verlaufenden Leinpfad ist eine Vernetzung in Nord-Süd-Richtung sowohl zur Innenstadt als auch nach Saarn und darüber hinaus in Richtung Essen-Kettwig gegeben.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen öffentlichen Grünflächen entlang der Hahnenföhre und die Verbindung vom Mulhofs Kamp zum Leinpfad sollen im Bestand durch entsprechende Festsetzung erhalten werden.

4.4 Entwässerungskonzept, Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungsplanung durch das Büro Dahlem, beratende Ingenieure aus Essen, erarbeitet.

Die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur besteht derzeit aus einer Mischwasserkanalisation. Mehrere Mischwasserkanäle, die aus dem Bereich der Mendener Straße, Steinknappen und Bergerstraße kommen, sind im Bereich der Hahnenföhre an einen Mischwasserkanal (DN1600) angeschlossen. An diesen schließt zusätzlich ein Kanal (mit DN300) aus dem Bereich Mulhofs Kamp sowie ein privater Kanal aus den Liegenschaften der Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstücke 1295 und 836 mit unbekanntem Durchmesser an. Nachdem der Mischwasserkanal die Hahnenföhre kreuzt, wird er über ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes entlastet. Über ein Pumpwerk und einen Düker wird der klärpflichtige Mischwasserabfluss zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld abgeleitet.

Für die Neubebauung im WR 3, WR 6 und WR 7 ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Mendener Straße ausschließlich für das Schmutzwasser vorgesehen. Die Neubebauung im WR 3 kann voraussichtlich direkt im Freigefälle an den Mischwasserkanal mit einer Rückstausicherung angeschlossen werden. Die Flächen im WR 6 und WR 7 liegen deutlich tiefer als die Mendener Straße. Für den Schmutzwasseranschluss der Neubebauung an die Mischwasserkanalisation ist hier ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Der Anschluss der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Pumpwerks kann in der Mendener Straße oder dem Mulhofs Kamp erfolgen. Bei einem direkten Anschluss an den Hauptsammler Hahnenföhre ist zu beachten, dass bei stärkeren Regenfällen von einem hohen Durchfluss mit großem Wasserdruck im Mischwasserkanal zu rechnen ist. Ein Anschluss ist auf diese Betriebsbedingungen auszurichten (Verlegesicherheit, Rückstauschutz, Überflutungsschutz).

Gemäß der DIN 1986-100 besteht die Notwendigkeit der Bereitstellung von Raum für Rückstau. Danach müssen Entwässerungsanlagen von Grundstücken >800 m² abflusswirksamer Fläche mit Überflutungsprüfung bemessen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Differenz der Regenwasservolumina eines 30-jährigen Regens und eines 2-jährigen Regens schadlos auf dem Grundstück verbleiben oder abgeführt werden kann. Die Rückhalteanlagen (Versickerung, Ortsnahe Einleitung) wurden im Rahmen des Gutachtens auf diese Anforderungen ausgelegt.

Nach Prüfung mehrerer Entwässerungsvarianten soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr die Regenwasserbeseitigung der Neubebauungen im WR 3, WR 6 und WR 7 wie folgt umgesetzt werden:

Reines Wohngebiet WR 3

Das neue Wohngebiet soll über ein Grundleitungsnetz erschlossen werden. Von dort wird das Regenwasser über ein offenes Gerinne – bergab - dem geplanten Regenrückhaltebecken in der privaten Grünfläche des Flurstücks 817 zugeleitet. Das Becken soll als Erdbe-

cken mit einer Tiefe von 50 cm mit einer leichten Verwallung zur Ruhr hin gestaltet werden. Der Ausbau kann als bewachsener Retentionsraum (Wiesenfläche) in die Baumpflanzungen der privaten Grünfläche integriert werden. Der Drosselabfluss kann an einem Ablauf durch ein Rohr mit einer Blende in einer technisch ähnlich einfachen Bauweise erstellt werden. Der Beckenüberlauf kann als leicht abgesenkte Überlaufschwelle in der Verwallung angeordnet werden. Eine Abdichtung der Beckensohle ist nicht erforderlich, sodass eine Teilversickerung des Regenwassers möglich wird.

Für den Havariefall soll ein Schieber im letzten Schacht des Grundleitungsnetzes vorgesehen werden, um ein Abfließen von Löschmittel o.ä. in das Becken und die Ruhr zu verhindern.

Die Einleitung in die Ruhr soll als eingetauchtes Rohr unterhalb des Wasserspiegels umgesetzt werden. Dabei ist eine Querströmung durch die Einleitung zu vermeiden.

Der Ablauf zur Ruhr kann über eine Schlitzrinne oberflächennah oder eine Rohrleitung zur Querung des Leinpfades entlang des Ruhrufers erfolgen.

Reine Wohngebiete WR 6 und 7

Die Regenentwässerung soll in den Reinen Wohngebieten WR 6 und 7 durch ein Grundleitungsnetz, das an das geplante Rückhaltbecken nördlich des WR 7 angeschlossen wird, gesichert werden. Wie im WR 3 kann auch hier das Becken als flaches Erdbecken mit 50 cm Tiefe gestaltet werden. Die Einstautiefe wurde mit 40 cm angenommen. Der Ablauf und Notüberlauf des Beckens ist zum Forstbach orientiert. Dorthin ist der Gehweg entlang des Forstbachs mit einer Rohrleitung oder einer Schlitzrinne zu kreuzen. Für das Erdbecken ist keine Sohldichtung erforderlich. Eine Teilversickerung soll ermöglicht werden.

Für Havariefälle ist auch hier ein Schieber im Grundleitungsnetz vor Einleitung in das Erdbecken vorzusehen.

Der Einleitungsbereich sollte möglichst diffus z.B. durch eine Kiesrigole o.ä. gestaltet werden.

Schmutzwasser

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz ist ausschließlich für das Schmutzwasser vorgesehen. Das Schmutzwasser der Neubebauung im WR 3 kann voraussichtlich direkt im Freigefälle an den Mischwasserkanal in der Mendener Straße mit einer Rückstausicherung angeschlossen werden. Die Flächen im WR 6 und WR 7 liegen deutlich tiefer als die Mendener Straße. Für den Schmutzwasseranschluss an die Mischwasserkanalisation ist hier ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Der Anschluss der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Pumpwerks kann in der Mendener Straße oder dem Mulhofs Kamp erfolgen. Bei einem direkten Anschluss an den Hauptsammler Hahnenfähre ist zu beachten, dass bei stärkeren Regenfällen von einem hohen Durchfluss mit großem Wasserdruck im Mischwasserkanal zu rechnen ist. Ein Anschluss ist auf diese Betriebsbedingungen auszurichten (Verlegesicherheit, Rückstauschutz, Überflutungsschutz).

Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im gemäß § 76 WHG gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Ruhr. Die Grenze, die gleichzeitig der Grenze des HQ₁₀₀ (100-jähriges Hochwasser) entspricht, verläuft entlang des Böschungsbereiches des Leinpfades im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze und weitet sich im Bereich der Bachmündung des Forstbaches zur Ruhr erheblich aus. Der Überschwemmungsbereich tangiert die Flächen des DLRG-Gebäudes in minimalem Umfang, hier werden jedoch hauptsächlich die Boote der Einrichtung untergestellt. Die Neubebauung ist von dem Überschwemmungsgebiet nicht betroffen. Für Maßnahmen und Handlungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind grundsätzlich die Regelungen der § 78 WHG und § 113 LWG zu beachten.

Die geplanten Rückhaltebecken (Mulden) für die Niederschlagswasserbeseitigung der Neubebauung wurden außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete angeordnet.

Aus den Starkregengefahrenkarten geht eine Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 hervor. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die Zufahrt der privaten Erschließungsstraße zum Wohnbaugebiet. Daher sind hier geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der Zufahrtsstraße der Hahnenföhre vorzusehen.

Risikogebiet

Für das westliche Baufeld im WR 6 zeigt sich eine geringe Betroffenheit bei einem Hochwasser, mit welchem seltener als alle 100 Jahre zu rechnen ist. In die Planzeichnung wurde daher das „Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes“ nachrichtlich übernommen. Es gilt hier § 78b WHG. Das Risikogebiet tangiert hier einen minimalen Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sollte bei Ausnutzung der kompletten Baugrenze im Rahmen einer wirksamen Bauvorsorge eine sichere Gründung gegen Unterspülungen oder die Ausbildung einer „Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“ umgesetzt werden. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss ist darüber hinaus ebenfalls möglich.

Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 Abs. 2 BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) stellen die Gemeinden an der Ruhr 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 Brandlast 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 DVGW.

Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden gefordert.

Regenüberlaufbecken

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine städtische Pumpstation und ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes. Die abwassertechnischen Anlagen müssen ständig in Funktion und mit Fahrzeugen sowie Maschinen erreichbar sein. Dies gilt ebenso für die Bauphasen einer Umsetzung der Erschließungen. Die Anlagen sollen durch Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ in ihrem Bestand gesichert werden.

Versorgung

Für die bestehende Bebauung im Plangebiet ist die Versorgung mit Strom und Wasser bereits über die bestehenden Leitungstrassen gesichert. Die Versorgung der neu geplanten Gebäude erfolgt über eine Erweiterung des Leitungsnetzes im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße sowie der privaten Grundstücksflächen.

Die Energieversorgung der neu zu bebauenden Bereiche soll so weit wie möglich über erneuerbare Energien sichergestellt werden. Zusätzlich ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

4.5 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.

Die Flächen im Plangebiet sind im Bestand bereits überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt und daher auch schon zum Teil versiegelt. Mit der Planung wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert. Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 3.700 m². Die geplante Bebauung erfolgt in Erweiterung bestehender Wohnbauflächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Hierdurch kann auf vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) und Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Netze, so dass hierfür aufgrund der

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

4.6 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.

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Bei der Entwicklung von Baugebieten entstehen Treibhausgasemissionen insbesondere durch den Bau und Betrieb (d.h. Strom und Heizung) der neuen Gebäude. Die Höhe der CO₂-Emissionen kann u.a. durch die Wahl der Energiestandards und Belüftung der Gebäude sowie die Art der Energieversorgung und die Wahl der Baumaterialien bei der Konkretisierung der Bauvorhaben beeinflusst werden. Diese können jedoch nicht als Anforderungen über den Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden sowie der Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom in Neubauten sowie Bestandsgebäuden findet im Rahmen der Baugenehmigung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Zur Minderung der Treibhausgasemissionen im Zuge der geplanten baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die Nutzung von Solarenergie prinzipiell ermöglicht. Durch den Erhalt von großzügigen zusammenhängenden Gartenbereichen und das Begrünungsgebot der Vorgärten werden Vegetationsstrukturen erhalten und neu entwickelt, die zu einer Bindung von Treibhausgasen beitragen.

4.6.2 Hitzevorsorge

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Lage in einem Siedlungsbereich mit großzügigen Grünstrukturen sowie einer direkten Nähe zur Ruhr. Zur Minderung der durch die geplante Bebauung verursachten Versiegelung werden Pflanzmaßnahmen sowie eine Begrünung von flachgeneigten Dächern und Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen festgesetzt.

Bäume wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Dies ist zum einen auf die Verschattung durch das Blätterdach zurückzuführen, wodurch sich im Schatten liegende Fassaden

und Verkehrsflächen weniger stark aufheizen. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass die Bäume über ihre Blätter Wasser verdunsten, wodurch die Umgebungsluft gekühlt wird. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt sowie Ergänzungen des Baumbestandes vor.

4.6.3 Starkregenvorsorge

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte im Rahmen des Planverfahrens die Erstellung eines Entwässerungsgutachtens auch unter der Betrachtung von Überflutungsgefahren.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine mögliche Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 durch das Hochwasser des Forstbaches gegeben ist und daher Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die private Zufahrtsstraße zum Baugebiet. Hier sind geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der Zufahrtsstraße vorzusehen.

Im Falle eines Ruhrhochwassers sind die Gartenbereiche des WR 6 und WR 7 betroffen, die Bebauung wird jedoch nicht gefährdet. Aufgrund sehr hoher Grundwasserspiegel bei Ruhrhochwasser können allerdings Kellerräume der Neubebauung betroffen sein. Daher empfiehlt sich für die Neubebauung die Errichtung einer sogenannten „weißen Wanne“.

Die Niederschlagsentwässerung für die geplante Bebauung im WR 3 erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in die Ruhr und im WR 6 und WR 7 über eine gedrosselte Einleitung in den Forstbach.

Im Plangebiet wird darüber hinaus eine Dachbegrünung, auch für die Dächer von Tiefgaragen, festgesetzt. Diese Begrünungsfestsetzung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert dem nächsten Vorfluter, dem Forstbach bzw. der Ruhr, zufließt.

4.6.4 Starkwindvorsorge

Im Plangebiet werden keine besonderen Maßnahmen als Starkwindvorsorge getroffen.

4.7 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 Si-

cherung 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 Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung nur Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 7) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie die Wohnruhe stören können und wegen ihrer Flächenintensität der angestrebten Nachverdichtung entgegenstehen. Diese würden zudem dem jetzigen, prägenden Charakter des Gebiets entgegenstehen und durch intensivere Nutzungen zu einer zusätzlichen Belastung durch Verkehre und Emissionen innerhalb und im Nahbereich des Plangebiets führen. Durch den Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Reines Wohngebiet dennoch gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen sowie entsprechend der Planungsentention, die wohnbauliche Nutzung im Plangebiet im Bestand zu sichern bzw. im Übrigen planungsrechtlich für eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Oberkante der Gebäudehöhe (OK max.) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 3 werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert wird hier als Obergrenze festgesetzt um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen. Gleichwohl werden mit der Festsetzung gute Wohnverhältnisse bei gleichzeitig ökonomischer Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Für die Reinen Wohngebiete WR 4 bis WR 7 südlich der Hahnenföhre wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung in Form von teilweise großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Anlagenaufbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u. ä. um maximal 1,50 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für konstruktive Bauteile wie die bereits beispielhaft aufgeführten. Dabei soll jedoch der Dachcharakter gewahrt bleiben.

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich überwiegend an der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, ohne dabei ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zu berücksichtigen.

In allen Baufeldern wird zusätzlich zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei ergeben sich die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen aus den Geländehöhen und der geplanten Anzahl an Vollgeschossen.

Ausnahme hiervon bilden die drei Flächen für den Gemeinbedarf, für die nur die maximale Gebäudehöhe festgesetzt wurde.

Anzahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossigkeiten variieren im gesamten Plangebiet zwischen I und III Vollgeschossen. Dabei findet die vorhandene Topografie mit einem Gefälle von Nord nach Süd bzw. von Ost nach West ihre Berücksichtigung.

So wird im WR 1 und 2 – gemäß der überwiegend vorhandenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern – eine III-geschossige Bebauung, im südlich angrenzenden WR 3 eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Für zwei der geplanten Neubauten im WR 3 wird zusätzlich – für die mögliche Errichtung von Souterrain-Wohnungen mit Ausrichtung zur Ruhr - eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern sowie einem Ein- und Zweifamilienhaus im WR 4 zwischen Mulhofs Kamp und Mendener Straße wird gemäß der Bestandsbebauung eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.

Für die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser westlich des Mulhofs Kamp und nördlich der Wendeanlage wird im WR 5 vorrangig eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für einen untergeordneten Teil des Gebäudes Mendener Straße 120 wird eine II-geschossige Bauweise zur Berücksichtigung des Bestands festgesetzt.

Die neu geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser im WR 6 und 7 sollen in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 7 werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie sind so gewählt, dass sie einen städtebaulichen Rahmen setzen, jedoch durch ihre Größe auch genügend Flexibilität und Variabilität für die geplante Wohnbebauung bieten. Darüber hinaus sind Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen von 3,50 m für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker und eingeschossige Wintergärten zugelassen, um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung ausreichend Spielraum zu gewähren.

Die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 umfassen dabei die Bestandsbebauung entlang der Mendener Straße und sichern die vorrangig vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Bautiefe von 17,0 Metern damit in ihrem Bestand und bieten zudem geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Das WR 3 umfasst die Bestandsbebauung südlich des Erschließungsstichs der Mendener Straße zur Ruhr und bereitet die geplante Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der derzeit brachliegenden Hoffläche vor. Die Reinen Wohngebiete WR 4 und WR 5 am Mulhofs Kamp, die vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch Doppelhäuser geprägt sind, werden ebenfalls im Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Die Reinen Wohngebiete WR 6 und WR 7 umfassen die geplante Bebauung des Geländes des ehemaligen Haus Jugendgrotschen.

Das Baudenkmal an der Mendener Straße 110a wird durch die Festsetzung einer Baulinie sowie einer „D“ Signatur in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR 5 bis WR 7) werden als Bauweise nur „Einzelhäuser“ festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der im direkten Umfeld bestehenden Bebauungsstruktur.

5.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Um im Bereich der Neubebauung einen begrünten Vorgartencharakter zu gewährleisten, werden in den Reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 7) Festsetzungen zur Steuerung von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen getroffen. Im Vorgartenbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, und Fahrradständer zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig, um ein attraktives und geordnetes Straßenbild zu erhalten. Der Vorgarten wird

definiert als die nicht überbaubare Fläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen.

5.1.5 Stellplätze und Tiefgaragen

Grundsätzlich ist der Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist ein Parkplatzschlüssel von mindestens 0,25 öffentlichen Parkplätzen je Wohneinheit für die künftigen Neubebauungen auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind nur innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 –WR 3 zulässig. Dadurch soll die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die vorrangig vorhandenen und geplanten Mehrfamilienhäuser - unter Berücksichtigung der Topografie – gewährleistet werden.

5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des vorherrschenden Gebietscharakters und der vorhandenen Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern dürfen innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 4 bis WR 7 südlich der Hahnenföhre nur Wohngebäude mit je maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) errichtet werden. Durch die Reglementierung der Wohnungen pro Gebäude wird gewährleistet, dass die aufgelockerte Bebauungsstruktur in diesem Bereich in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern erhalten bleibt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen (Wohneinheiten) würde in diesem Bereich nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken und sich nicht in die gewachsenen kleinteiligen Strukturen der Bestandsbebauung einfügen.

Neben der aufgelockerten Baustruktur im Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft wird mit dieser Festsetzung in diesem Bereich auch der zusätzliche Verkehr begrenzt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde zwangsläufig mehr Verkehr auslösen und die Straßen Hahnenföhre und Mulhofs Kamp mehr belasten. Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) je Wohngebäude aber auch ein familienorientiertes Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

5.1.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Eine bauliche Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche „Überschwemmungsgebiet“ ist nicht zulässig. Erdniveauveränderungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig.

Von der Festsetzung ausgenommen sind ober- und unterirdisch verlaufende bauliche Anlagen, die der Entwässerung des Plangebiets dienen.

Die in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 7 durch entsprechende Signatur in der Planzeichnung eingetragenen Entwässerungsflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungsmulde) sind ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zusätzlich ist das erforderliche offene Gerinne im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 817 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.1.8 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen: Mendener Straße, Hahnenfähre und Mulhofs Kamp werden, soweit sie im Plangebiet liegen, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und werden so in ihrem Bestand gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Westlich des Erschließungsstichs der Mendener Straße und westlich der Hahnenfähre sowie zwischen der Mendener Straße und der Wendeanlage des Mulhofs Kamp werden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll sowohl auch weiterhin eine fußläufige Verbindung zum Leinpfad entlang der Ruhr gesichert werden. Zum andern soll die fußläufige Erreichbarkeit der Mendener Straße über den Mulhofs Kamp auch weiterhin gewährleistet werden.

Private Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Reinen Wohngebiete WR 6 und WR 7 wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist mit einer Breite von 6,00 m ausreichend dimensioniert; innerhalb der Fläche sollen zudem auch vier Besucherparkplätze realisiert werden. Der private Erschließungsstich endet in einer Wendeanlage und ist in seiner Ausführung so bemessen, dass er auch von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

5.1.9 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Standorte der beiden Senioreneinrichtungen der evangelischen Altenhilfe sowie die DLRG-Rettungsstation werden durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in ihrem Bestand gesichert.

5.1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Schulte-Marxloh“ in Ost-/Westrichtung. Das Gewässer ist in Höhe der Mendener Straße auf einer Länge von ungefähr 120 Meter verrohrt und durchquert somit einen Teil des Plangebietes. Danach verläuft das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr in einem Regelprofil. Nach heutigem Kenntnisstand ist von einer Überbauung der Bachverrohrung durch die zur Hausnummer 94 gehörenden Gebäude auszugehen. Bei der Verrohrung handelt es sich um eine Anlage an einem Gewässer gemäß § 36 WHG und § 22 LWG.

Die Festsetzung des Bachlaufs Schulte-Marxloh als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ berücksichtigt eine alternative Trasse für die Verlegung des Bachverlaufs. Hierdurch wird die Ableitung in die Ruhr sichergestellt und schädliche Gewässerveränderungen können ausgeschlossen werden.

Im südlichen Plangebiet verläuft in Ost-/Westrichtung der Forstbach. Der Forstbach hat ein Einzugsgebiet von 3,07 km² und verläuft auf einer Länge von ca. 200 Metern unterhalb der Mendener Straße verrohrt bis in das Plangebiet hinein, ehe das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr offen auftritt. Zum Schutz vor schädlichen Gewässerveränderungen wird dieser in seinem offenen Verlauf als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. In seinen verrohrten Verlauf erfolgt eine Festsetzung als private bzw. öffentliche Grünfläche.

5.1.11 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche nördlich der Hahnenföhre wird entsprechend dem vorhandenen Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll erhalten werden.

Die Grünfläche westlich der geplanten Wendeanlage des Mulhofs Kamp und nördlich der DLRG-Station wird ebenfalls entsprechend dem vorhandenen Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche verläuft ein Fuß- und Radweg, der eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Menden und Holthausen und der Ruhr sowie deren Erholungsmöglichkeiten darstellt.

Private Grünflächen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen wird der rückwärtige Bereich der Gärten der Bestandsbebauung an der Mendener Straße (westlich angrenzend an die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2) als private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt für diese Flächen eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild als auch zur Abgrenzung an die öffentlichen Bereiche im WR 3 werden hier der westliche rückwärtige Bereich und der südliche Bereich ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt. Gleichzeitig sollen hier mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form Obstbaumwiesen und Hecken künftig neue Vegetationsstrukturen geschaffen werden. Hier sind gemäß den entsprechenden Pflanzlisten nur die vorgeschlagenen Bäume, Sträucher und Hecken anzupflanzen.

Die vorhandenen Gehölze entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Ruhr bzw. zum Leinpfad sowie östlich des geplanten privaten Erschließungsstichs sollen ebenfalls durch die Festsetzung von privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

5.1.12 Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlegen einer Obstbaumwiese

Im Bebauungsplan ist die private Grünfläche westlich des Reinen Wohngebietes WR 3 (Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstücke 817, 1079 teilweise und 672 teilweise) als Streuobstwiese zu entwickeln. Die intensive Nutzung der Fläche ist aufzugeben. Die Obstbäume sind gemäß den allgemeinen Hinweisen zu Anpflanzungen zu pflanzen. Es sind Obstbaumarten aus der Gehölzartenliste (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen) zu wählen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung als Vorbeugung für die Entwicklung einer Nitrophytenflur anzusäen, zum Beispiel Feldrain und Saum, 10% Gräser, 90% Kräuter und Leguminosen, Ursprungsgebiet 2 – Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland. Auf Pflanzenschutzmittel und Düngung ist zu verzichten. Einmal jährlich ab dem 01.06. ist die Fläche zu mähen. Ein zweiter Schnitt ab dem 01.09. eines Jahres ist zulässig. Das Auflaufen von Neophyten ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden. Das Mahdgut ist abzufahren.

Heckenanpflanzung

Im Bebauungsplan ist zur Eingrünung des neuen Wohngebietes im WR 3 auf der privaten Grünfläche nördlich der Hahnenföhre (Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstück 674) ein durchgängiger linearer Gehölzbestand als freiwachsende oder geschnittene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind drei Sträucher als drei- bis viertriebige, verpflanzte Sträucher, 150 cm hoch (Mindestqualität) zu pflanzen. Bei einer freiwachsenden Hecke sind standortgerechte, einheimische Straucharten (siehe Pkt. 8.2 der textlichen Festsetzungen), bei Entwicklung einer Formhecke die Heckensträucher und Schnitthecken der ebenfalls unter Punkt 8.2 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.

Ein ergänzender Sichtschutzzaun ist optional nur entlang der Grenze der Flurstücke 674 und 672, nördlich der Heckenstruktur und mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Pflegeschnitten oder Formschnitt ist durchgängig eine Heckenstruktur mit einer Mindesthöhe von 1,80 m Höhe und einer Tiefe von mindestens 0,70 m zu erhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Errichtung eines geschlossenen Gehölzsaums

Aus Gründen der optischen Abschirmung ist in den Reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7 auf dem Flurstück 1295 (Flur 4, Gemarkung Menden) in Ergänzung zum Gehölzbestand entlang des Leinpfadcs ein freiwachsender Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher ist flächig, in einem

Pflanzverband von 1,2 m mal 1,2 m und mit drei- bis viertriebigen, zweimal verpflanzten Sträuchern, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste für standortgerechte, einheimische Sträucher (siehe Auswahlliste unter Pkt. 8.3 der textlichen Festsetzungen) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 8 Einzelbäume so zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkulisse erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wird zur weiteren Begrünung des öffentlichen Straßenraums im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Hahnenfährle die Anpflanzung von mindestens einem Baum je sechs Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Anpflanzung der Straßenbäume wird der Straßenraum gegliedert und das Ortsbild aufgewertet. Darüber hinaus haben die Straßenbäume positive Wirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Plangebiets und dienen Tieren als Lebensraum.

Innerhalb der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 1295 (Gemarkung Menden, Flur 4) sind zur Ergänzung und Lückenschließung des vorhandenen Gehölzbestands drei weitere standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Extensive Dachbegrünung

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 – WR 7 die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen in der Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen.

Im Bereich der Bestandsbebauung haben diese Festsetzungen zunächst keine Auswirkungen. Erst im Zuge der Änderung, Errichtung oder Neuerrichtung von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern, Garagen, Carports und Tiefgaragen ist die Umsetzung einer Dachbegrünung erforderlich. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.

Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand auf der Fläche für Versorgungsanlagen, der lineare Gehölzbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze und die Baumreihe entlang der Hahnenföhre sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze gemäß den allgemeinen Hinweisen zu den Anpflanzungen zu ersetzen.

Durch den Erhalt der o.g. linienhaften Gehölzstrukturen können sich Fledermäuse auch im Planungszustand strukturgebunden orientieren. Flugwege und Nahrungshabitate bleiben für diese Arten somit erhalten.

5.1.13 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgt zum einen anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, die den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne regelt.

Die darüber hinaus verbleibenden Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu kompensieren. Die Bilanzierung der Eingriffe wird nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“ durchgeführt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 763 ÖWE (ökologische Werteinheiten) für den nördlichen Eingriffsbereich und 1.599 ÖWE für den südlichen Eingriffsbereich ist außerhalb, direkt an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend, in der Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 408 in einer Gesamtgröße von 675 m² auszugleichen. Die Gesamtgröße der externen Ausgleichsfläche entspricht 2.362 ökologischen Werteinheiten, demzufolge wird eine Vollkompensation der Eingriffe erreicht. Hierfür wird auf Maßnahmen aus einem Ökokonto zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um einen Flächenpool, auf dem Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sukzessive durchgeführt werden, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 16 Abs. 1 BNatSchG anerkannt wurden. Auf der bisher als Acker intensiv genutzten Fläche soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Ziel ist die Entwicklung als mäßig artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstwiesen und Vogelschutzgehölzen. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mittels eines Ökokontos gemäß § 16 Abs. 2 BNatSchG bevorratet worden.

Die verwendeten Teilflächen aus dem Ökokonto sind dem Bebauungsplan jeweils zuzuordnen. Ein Lageplan der Fläche befindet sich auf der Planurkunde.

5.1.14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufen I+II, die FFH Vorprüfung (biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück) sowie die ASP zum Aspekt Fledermäuse (Echolot GbR, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück) kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von verschiedenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Hierzu werden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sowie Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gebäudeabriss

Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstubezeit und der Überwinterung im Zeitraum Ende Juli und Ende Oktober vorzunehmen.

Da die Brutzeit der im landwirtschaftlichen Gebäude Mendener Straße 110 nachgewiesenen Haussperlinge bis in den August reichen kann, ist vor einem Abriss außerhalb der Monate September und Oktober fachgutachterlich zu prüfen, ob dort Niststätten des Haussperlings bestehen.

Der Gebäudeabbruch ist fachgutachterlich durch Fledermausexperten zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Abbruch der Gebäude ab dem Jahr 2023 ist die Quartiernutzung und Quartiersfunktion durch gebäudebewohnende Fledermäuse neu zu ermitteln und es ist ggf. die Maßnahmenplanung zu aktualisieren und bei Bedarf anzupassen.

Sperrzäune für Amphibien

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Stillgewässern im südlich gelegenen FFH-Gebiet „Ruhr- aue in Mülheim“ sind während der Bauphase auf dem Flurstück 1295 auf der Süd- und Westseite des WR 6 geeignete Amphibien-Sperrzäune aufzustellen um zu verhindern, dass Amphibien und Ringelnattern bei den Bautätigkeiten zu Schaden kommen.

LED-Beleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Abstrahlungen zur Ruhr hin sind unzulässig.

Glas- und Spiegelflächen

Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUV 2012) sind verbindlich umzusetzen.

Ökologische Baubegleitung

Um das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch nachweislich faunistisch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologen/innen, Ökologen/innen) zum gesamten Bauvorhaben und zur fachgerechten Umsetzung der textlichen Festsetzungen einzusetzen. Diese ist dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen. Zum Beleg, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten vermieden wird, ist eine Dokumentation erforderlich. Art, Maß und Umfang dieser Dokumentation ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der UNB abzustimmen. Zudem ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn ein Bauleitfaden zu erarbeiten und nach Abstimmung mit der UNB im Rahmen von erläuternden Einweisungsterminen den ausführenden Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Werden während der Arbeiten besonders geschützte Tiere und/ oder deren Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten festgestellt sind diese der UNB anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden während der Arbeiten europäisch geschützte Vogelarten und/ oder Fledermausarten festgestellt, sind in Abstimmung mit der UNB unter Umständen weitere geeignete Nisthilfen bzw. Fledermauskästen im Raumbezug zu installieren.

Zeitfenster für Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten sind Gehölzfällungen und die Beseitigung von Grünstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres vorzunehmen. Artenschutzrechtlich können im Einzelfall Gehölze auch außerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen ausschließlich in frostfreien Perioden zulässig.

Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freistellungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der UNB abzustimmen. Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzuhältern.

Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

Nisthilfen Haussperling

Vor dem Abriss von Gebäuden im WR 3 auf dem Flurstück 1079 sind insgesamt 9 einzelne Nisthilfen oder 3 Kolonie-Nisthilfen für den Haussperling, z. B.:

https://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?products_id=227)

oder Nisthilfen der Fa. Hasselfeldt-Naturschutz:

<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/sperlingsmehrfachquartier> an umliegende Gebäude zu installieren. Die Installation hat vor Beginn der Brutphase (01. März) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen.

Mehrfachquartiere sind vor Einzelquartieren zu bevorzugen. Sofern jedoch Einzelquartiere verwendet werden sollen, sind mehrere Einzelquartiere in unmittelbarer räumlicher Nähe zu montieren. Es sind Nisthilfen aus atmungsaktivem Holzbeton zu verwenden. Bei Verlust oder Beschädigung sind die Nisthilfen zu ersetzen. Eine Mindesthöhe von 2,0 m ist einzuhalten. Die Nisthilfen sind einmal jährlich zu reinigen.

Die Fertigstellung der Ersatzquartiere ist der UNB zur Abnahme anzuzeigen.

Fledermaus-Spalstkästen

Zur Kompensation des Verlustes von zwei Einzelquartieren sind aus Gründen der Verfahrenssicherheit, der gutachterlichen Empfehlung und in Abstimmung mit der UNB der Stadt Mülheim insgesamt 8 Fledermausspaltenkästen als Ersatzmaßnahme im Nahbereich der Abrissgebäude der ehemaligen Hofstelle im WR 3 zu installieren. Sofern die Kästen auf die Fassade montiert werden, sind Kästen aus Holzbeton zu verwenden, alternativ können auch Kästen verwendet werden, die in die Fassade integriert werden. Fünf Kästen können als Sommerquartiere, die anderen 3 Kästen sind als Winter- bzw. als Ganzjahresquartier auszubilden. Fledermaus-Spaltenquartiere aus Holzbeton, die an die Fassade angebracht werden, werden von verschiedenen Herstellern angeboten, u.a. <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermauskaesten.html>, www.schwegler-natur.de

Geeignete Spaltenkästen der o.g. Hersteller sind z.B.:

Sommerquartier:

- Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand, Art-Nr. FFAK-R, Bezug: <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassadenflachkasten-mit-rueckwand>
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-universal-sommerquartier-2fth/
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-universal-sommerquartier-1fth/

Ganzjahresquartier:

- Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier 1WQ, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-winterquartier-1wq/

Die Fledermausspaltenkästen sind an geeignete Gebäude im Nahbereich der Abrissgebäude zu montieren. Zur Gewährleistung des funktionalen Zusammenhangs zwischen potentiell entfallenden Quartieren und neuen Quartieren sind die Ersatzquartiere in einem Umkreis von maximal 0,5 km zum Eingriffsort zu errichten. Damit die Ersatzquartiere mit einer hohen Prognosewahrscheinlichkeit angenommen werden, sind bei der Standortauswahl folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Der Standort muss ausreichend hoch (mindestens 3 m über GOK) und möglichst geschützt liegen. Auch muss ein ausreichender Abstand zu Wandvorsprüngen eingehalten werden (keine Erreichbarkeit für Katzen oder Marder)
- Ein freier Ein- und Ausflug in die Quartiere muss gewährleistet sein.
- Es sind möglichst dunkle Bereiche an der Fassade als Standort zu wählen. Keinesfalls sollten Quartiersplätze direkt beleuchtet oder angestrahlt werden.
- In Bezug auf die Himmelsrichtung sollten die Ersatzquartiere vorzugsweise an der Süd-, Südost- oder Ostseite von Gebäuden montiert werden, also an einer warmen, windstillen Lage, allerdings ohne dauerhafte Exposition der Quartiere in der prallen Sonne (z.B. unterhalb von Dachüberständen). Bewährt hat sich zudem die Montage an unterschiedlichen Hausseiten, weil dies den Tieren einen Quartierwechsel je nach Sonneneinstrahlung, Witterung und Jahreszeit ermöglicht.
- Die Kästen sind zu Beginn der Vegetationsperiode vor dem Gebäudeabriss zu installieren.

Die Fertigstellung der Errichtung der Ersatzquartiere ist der UNB schriftlich mitzuteilen.

Gemäß Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW sind Ausgleichsmaßnahmen wirksam,

- sofern aufgrund der Durchführung an der neuen Lebensstätte alle notwendigen Habitatelemente und -strukturen mindestens in gleicher Qualität geschaffen werden und

- wenn die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit (oder nachweislich) erfolgt.

Beide Aspekte sind in Bezug auf Quartierplätze erfüllt, sofern die Schaffung der Ersatzquartiere auf der Grundlage der erläuterten Festsetzungen in dem vorgegebenen Zeitrahmen erfolgt.

Im Mündungsbereich des Forstbachs sollte ein vorhandenes Querbauwerk (Spundwand) ersatzlos entnommen werden, um das Gewässerlängskontinuum wiederherzustellen. Mit dieser Maßnahme würde erreicht, dass eine wesentliche Wanderbarriere für Gewässerorganismen und die Ringelnatter im unmittelbaren Mündungsbereich beseitigt wird. Darüber hinaus wird empfohlen, den verrohrten Gewässerabschnitt des Forstbachs parallel zur Straße Hahnenfähre bis etwa zur Höhe Mendener Straße wieder zu öffnen.

5.1.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zukünftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche in den Reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7 werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger geregelt.

Die Rechte sind grundbuchlich zu sichern.

Der Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstück 1334) im Süden des Plangebietes ist dauerhaft in einer Breite von 3,00 m für die Feuerwehr für die Entnahme von Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Im Bebauungsplan wird daher für die o. g. Wegefläche ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

Eine entsprechende Baulast für diese Fläche ist im Baulastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr (Baulastenblatt Nr.: 5657) bereits eingetragen.

5.1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem Büro „Normec Uppenkamp“ ein schalltechnisches Fachgutachten (16.03.2022) erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schiffsverkehre sowie Gewerbelärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Straßen- und Schiffsverkehrslärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 56 bis 73 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger

Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	La - 25	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Im Plangebiet sind darüber hinaus Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich in einer theoretisch angenommenen Worst-Case-Betrachtung, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung als Reines Wohngebiet (WR) aufgrund des östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gastronomiebetriebes mit Parkplatz nicht uneingeschränkt möglich ist. In dieser Betrachtung ist allerdings der Großteil des Planbereiches von den Emissionen des Gaststättenbetriebes nicht beeinträchtigt, lediglich im nordöstlichen Baubestand wäre von einer theoretischen Überschreitung zulässiger Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen. Tatsächlich können die im Gutachten angesetzten Kapazitäten faktisch nicht erreicht werden, da die unmittelbar östlich an die Gaststätte angrenzende Wohnbebauung einem Nachtbetrieb vorab deutliche Grenzen setzt. Friktionen aus diesem unmittelbaren Nachbarbereich sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Unter den normalen Voraussetzungen bleibt der Nachbarschutz im Plangebiet auch bei einer Festsetzung als Reines Wohngebiet selbst am Baubestand an der Mendener Straße auf sicherer Seite gewahrt. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde von den im Gutachten vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen als Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

In Einzelfällen können kurzzeitig erhöhte Lärmwerte an der Nordostfassade der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet unmittelbar an der Mendener Straße auftreten. Da aber in der Ausgangssituation aufgrund der Gaststättennutzung in der unveränderten Bebauungs- und Nutzungssituation außerhalb des Plangebietes nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist und solche im weiter entfernten Plangebiet somit keine Rolle mehr spielen, können die Konflikte allenfalls theoretisch aufgrund rechnerischer Anspruchspositionen (ausgehend von Nachrichtwerten der TA für WR-Gebiete) angenommen werden, wenn auf diese besondere Situation nicht extra hingewiesen würde.

Seitens der städtischen Pumpstation im westlichen Plangebiet sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes und um ein optisch ansprechendes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, sollen gestalterische Regelungen getroffen werden. Diese betreffen insbesondere die Festsetzung von Flachdächern für die geplante Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im WR 6 und 7 sowie für die Bestandsbebauung im WR 4 und 5 südlich der Hahnenfähre; diese Festsetzung gilt sowohl für die Wohngebäude als auch für Nebengebäude und Gara-

gen/Carports. Hierzu trägt auch die Ausführung von nebeneinanderliegenden Garagen in gleicher Höhe bei.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und Garagenzufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Schotterflächen als Gestaltungselement sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll zum einen das optische Erscheinungsbild des Quartiers positiv unterstützt werden. Zum anderen tragen derartig gestaltete Vorgärten zur ökologischen Qualität bei.

5.2.2 Festsetzungen nach LWG

Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

Im Westen des Plangebiets befinden sich durchgängig Flächen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Ruhr“ (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Ruhr zwischen Fluss-km 17,5 und 17,1 im Regierungsbezirk Düsseldorf, in Kraft getreten am 14.04.2016). Für die Nutzung der Flächen sind die Bestimmungen der Überschwemmungsgebietsverordnung Ruhr sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) zu beachten.

Alle Maßnahmen in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung der jeweils zuständigen Wasserbehörde.

Das gemäß § 76 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Gebiet tangiert das Bestandsgebäude der DLRG in minimalem Umfang. Die neu geplanten Gebäude sind von dem Überschwemmungsgebiet nicht betroffen.

Für das westliche Baufeld im WR 6 zeigt sich eine geringe Betroffenheit bei einem Hochwasser, mit welchem seltener als alle 100 Jahre zu rechnen ist. In die Planzeichnung wurde daher das „Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es gilt hier der § 78b WHG. Das Risikogebiet tangiert im WR 6 einen minimalen Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sollte bei Ausnutzung der kompletten Baugrenze im Rahmen einer wirksamen Bauvorsorge eine sichere Gründung gegen Unterspülungen oder die Ausbildung einer „Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“ umgesetzt werden. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss ist darüber hinaus ebenfalls möglich.

Wasserrechtliche Festsetzungen

Das für die Neubebauung im WR 3 anfallende Niederschlagswasser ist in die Ruhr, das anfallende Niederschlagswasser im WR 6 und WR 7 ist in den Forstbach einzuleiten.

Die Drosselwassermenge wird – sowohl bei Einleitung in die Ruhr als auch in den Forstbach - auf $Q_{dr} = 10 \text{ l/s}$ als geringste technisch umsetzbare Drosselung festgelegt. Einlei-

tungen sollten möglichst diffus gestaltet sein. Die Überlaufhäufigkeit wird mit $T_n=2$ Jahren festgelegt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser sowohl in die Ruhr als auch in den Forstbach hat schadlos zu erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Ruhr ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54: Wasserwirtschaft – Ruhrunterhaltung einzuholen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Forstbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen.

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Kennzeichnung

Für das Plangebiet liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Teilflächen des Plangebietes sind im Altlastenkataster der Stadt Mülheim als:

- Altstandorte unter den Nummern: G6-0044 (ehemalige Betriebstankstelle Mendener Straße 110 und G5-0001 (Kläranlage) sowie
- Altablagerungen unter den Nummern: G5-A1001 (Verfüllung nördlich der Hahnenföhre), G5-A1002 (Verfüllung zweier Klärbecken im Bereich der o.g. Kläranlage), G5-A1005 (Basisaufschüttung südlich der Hahnenföhre 9-11), G5-1003 (unsystematische Ablagerung im Bereich Mendener Straße 120) und G5-A1008 (unsystematische Ablagerung im Bereich Mulhofs Kamp, südliche Plangebietsgrenze) erfasst.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenerkundung zur Gefährdungsabschätzung (Büro Konzept Umweltberatung GmbH, Mülheim, Februar 2020) wurde das Plangebiet untersucht. Mögliche Ausdehnungen und Mächtigkeiten von vorgefundenen, altlastenrelevanten Böden und Auffüllungen, die im Altlastenkataster der Stadt Mülheim aufgeführt sind, wurden erkundet und deren mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden und planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen (Wohnungsbau) über die verschiedenen Wirkungspfade: Boden-Sickerwasser-Grundwasser / Boden-Mensch / Boden-Nutzpflanze bestimmt.

Im Bereich der Altstandorte und der Altablagerungen wurden 9 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5 m durchgeführt und auf sieben Flächen wurden Oberbo-

denmischproben gewonnen. Die Bodenproben wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Nutzung chemisch analysiert.

Das Untersuchungsgelände liegt im Bereich der mittleren Ruhrterrasse, die von holozänen Auenlehmen und Lößablagerungen der Weichsel-Kaltzeit überdeckt sind. Im Liegenden steht der karbonische Fels an.

Lediglich in drei Rammkernsondierungen (3, 7 und 10) wurden Auffüllungen angetroffen. Stark erhöhte Schadstoffgehalte wurden ausschließlich unterhalb der Schwarzdecke in der Bodenprobe der Schlacketragschicht (Probe 3.1) im WR 6 angetroffen. Hier überschreitet der PAK – Gehalt mit 24 mg/kg Benzo (a) pyren deutlich die entsprechenden Prüfwerte. Drei abgrenzende Bohrungen im nichtversiegelten Umfeld der RKS 3 zeigen keine relevanten PAK-Gehalte.

Hinsichtlich der Wirkungspfade ergibt sich nachfolgende Beurteilung der Untersuchungsergebnisse:

Wirkungspfad Boden - Mensch

Bis auf die Einzelprobe 3.1 im WR 6 unterschreiten alle Proben die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung auch für die sensibelste Nutzung.

Die Probe 3.1 der Tragschicht befindet sich unterhalb einer Oberflächenbefestigung und stellt daher derzeit keine Gefahr dar. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber zu gewährleisten, dass im WR 6 die Schwarzdecke und die Tragschicht aufgenommen und entsorgt werden.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Davon ausgehend, dass die Tragschicht unterhalb der Schwarzdecke im WR 6 im Bereich der RKS 3 im Zuge der Baureifmachung für die geplante Bebauung entfernt wird, sind keine Gefahren für das Grundwasser abzuleiten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Bei Untersuchungen der Schwermetalle Cadmium und Blei im Ammoniumnitratextrakt wurden im Bereich von zwei Oberflächenmischproben (OBM 3 und 7) im WR 3 leicht erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt.

Im Bereich der Fläche OBM 7 sind die Überschreitungen im Ammoniumnitratextrakt so gering und die Gehalte der Schwermetalle in der Originalsubstanz so niedrig, dass auch für einen Nutzpflanzenanbau keine Gefahren abgeleitet werden. Für den Parameter Cadmium werden die Vorsorgewerte für die Bodenart Schluff unterschritten.

Im Bereich der Fläche OBM 3 liegen die Cadmium- und Bleigehalte im Ammoniumnitratextrakt mit 0,21 mg/kg Cd und 0,34 mg/kg Pb deutlich oberhalb der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte der BBodSchV. Zwar sind auch in diesem Bereich mit 1 mg/kg Cadmium und 86 mg/kg Blei nur geringe Gehalte in der Originalsubstanz festgestellt worden, dennoch wird empfohlen, den Boden im WR 3 im Bereich der OBM 3 auf den Flächen für

Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m auszutauschen und Boden, der die Vorsorgewerte einhält, einzubauen.

Insgesamt sind im Rahmen der Gefährdungsabschätzung hauptsächlich natürliche Böden mit nur sehr geringen Schadstoffgehalten festgestellt worden.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Plangebietes für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten sind dennoch folgende Maßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) sicherzustellen.

1. Im Reinen Wohngebiet WR 6 ist die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der Rammkernsondierung (RKS) 3 zu entfernen und in zukünftigen Hausgärten gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.
2. Im WR 3 ist im Bereich der Oberbodenmischprobe (OBM) 3 der Oberboden in zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.
3. Die oben genannten Maßnahmen sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren.

Die im Zuge der Bodenuntersuchung angetroffenen Lößlehme und Auenlehme sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für diese feinsandigen und zum Teil tonigen Schluffe werden auf $k_f = 10^{-5} - 10^{-6}$ m/s geschätzt.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Baudenkmal

Das Gebäude an der Mendener Straße 110a ist ein eingetragenes Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NW.

6.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des derzeit gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Landschaftsplan setzt für den südwestlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2.2.9 „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“ fest.

6.2.3 Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Essen-Mülheim

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 77.000 m ²
Reine Wohngebiete	ca. 42.750 m ²
Gemeinbedarfsflächen	ca. 8.400 m ²
Öffentliche Erschließung	ca. 5.250 m ²
Private Erschließung	ca. 860 m ²
Private Grünflächen	ca. 11.800 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.650 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 4.800 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 1500 m ²
Anzahl Wohneinheiten (neu geplant)	ca. 30-37

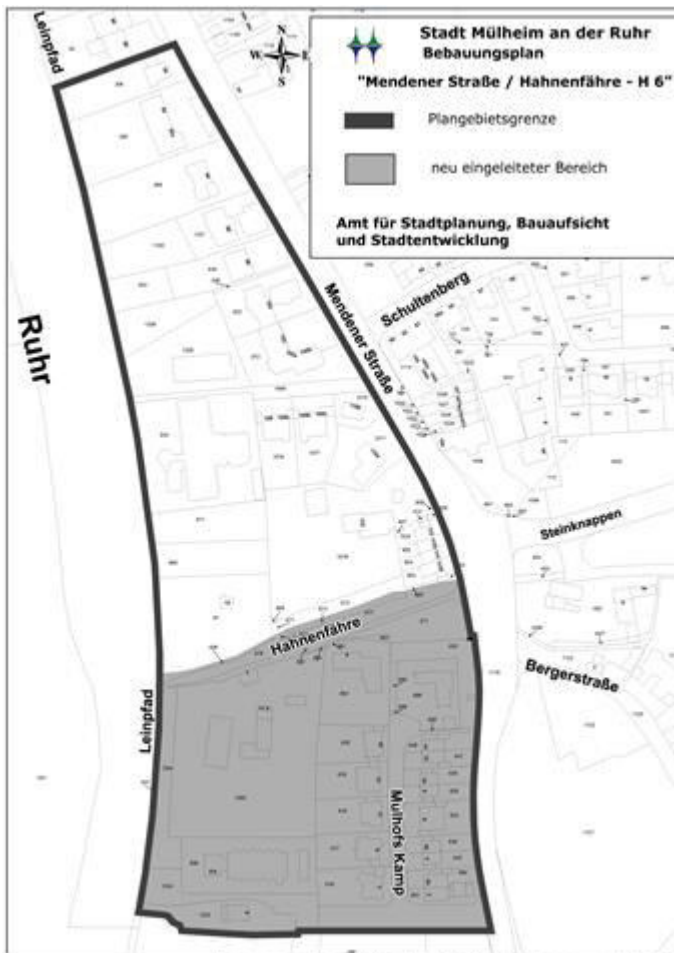
8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gebäude und Erschließungsanlagen sowie zur behutsamen Arrondierung der Bebauungsstrukturen nördlich und südlich der Hahnenföhre durch eine Wohnbebauung soll der bereits im Jahr 1977 eingeleitete (aber nicht weitergeführte) Bebauungsplan „Hahnenföhre – H 6“ (siehe Pkt. 2.2) mit einer verkleinerten Plangebietsgrenze im Normalverfahren erneut aufgestellt werden.

Die Einleitung des Bebauungsplans wurde am 09.12.2015 beschlossen. Anschließend fand im Zeitraum vom 04.01.2016 bis 01.02.2016 die frühzeitige Beteiligung statt, deren Ergebnisse in den Planentwurf eingeflossen sind.

Das Plangebiet wurde danach gegenüber dem o. g. Einleitungsbeschluss um die Flächen südlich der Hahnenföhre erweitert. Hierzu fand im Zeitraum vom 26.08.2019 bis 20.09.2019 wiederum eine frühzeitige Beteiligung statt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Planentwurf eingeflossen sind.



Übersichtsplan: Erweiterung Plangebietsgrenze

8.2 Planungsalternativen

Hinsichtlich der städtebaulichen Verdichtung des Plangebietes wurden im Vorfeld des Bauungsplanverfahrens auch weitere Varianten geprüft. Im Bereich des „Haus Jugendgrochen“ wurde als Alternative eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern diskutiert, der jedoch aufgrund der hohen Bebauungsdichte und Anzahl der Wohneinheiten nicht der Vorzug gegeben wurde. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle wurden ebenfalls Alternativen zu den geplanten Mehrfamilienhäusern diskutiert, die jedoch dem städtebaulichen Charakter der ehemaligen Hofanlage und der Umgebungsbebauung nicht gerecht wurden und demzufolge nicht weiter diskutiert wurden. Alternativ könnte das Plangebiet im heutigen teilweise unbebauten Zustand bleiben (Nullvariante). Für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen müsste dann jedoch auf Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zurückgegriffen und diese planungsrechtlich entwickelt werden. Außerdem wäre eine planungsrechtliche Sicherung der im nördlichen Plangebiet befindlichen Garten-/Freiflächen zwischen der Mendener Straße und dem Leinpfad als private Grünflächen nicht gewährleistet.

9. Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verfahren wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Dieser soll Regelungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern der neu zu bebauenden Grundstücke zum Umgang mit Altlasten, Ausgleichs- und Artenschutz- sowie Entwässerungsmaßnahmen und Hochwasserschutz treffen.

10. Verwendete Gutachten

Name	Büro	Datum
Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	12.02.2020
Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Bebauungsplan Mendener Straße/ Hahnenfähre - H 6 in Mülheim an der Ruhr ASP Fledermäuse	Echolot GbR, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	19.10.2020
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	Mai 2023
Ergänzende Stellungnahme zum LBP	Stabsstelle Umweltplanung / Untere Naturschutzbehörde	23.06.2023
Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG zum Bebauungsplangebiet H 6 Mendener Straße/ Hahnenfähre in Mülheim an der Ruhr	Conzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr	06.02.2020
Immissionsschutzgutachten Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße / Hahnenfähre“	Normec Uppenkamp, Niederlassung Rheinland	16.03.2022
Entwässerungsgutachten im Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6	Dahlem Ingenieure, Essen	Mai 2023

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und behutsame Arrondierung der Bebauungsstrukturen nördlich und südlich der „Hahnenfähre“ durch Festsetzung von Reinen Wohngebieten
- Sicherung des Erschließungsstichs der Mendener Straße sowie der Straßen Hahnenfähre und Mulhofs Kamp als öffentliche Verkehrs- und Fußwegeflächen
- Sicherung der vorhandenen Frei-/Gartenflächen im nordwestlichen Plangebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung der vorhandenen Pumpstation und des Regenüberlaufbeckens als Fläche für Versorgungsanlagen
- Planungsrechtliche Sicherung der beiden Standorte für Senioreneinrichtungen sowie der DLRG-Rettungsstation als Flächen für den Gemeinbedarf

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
	Bundesimmissionsschutzgesetz (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	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße / Hahnenfähre“, Normec Uppenkamp, Niederlassung Rheinland, 16.03.2022
	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.	Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG zum Bebauungsplan- gebiet H 6 Mendener Straße/ Hahnenfähre in Mülheim an der Ruhr, Conzept Um- weltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr 06.02.2020
	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	

<p>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)</p> <p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr</p>	<p>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 Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebensfähige Populationen wildlebender 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>	<p>Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenföhre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr, biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück, 12.02.2020</p> <p>Bebauungsplan Mendener Straße/ Hahnenföhre - H 6 in Mülheim an der Ruhr, ASP Fledermäuse, Echolot GbR, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück, 19.10.2020</p> <p>Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenföhre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr, biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück, 25.11.2020</p> <p>FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenföhre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr, biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück, 25.11.2020</p> <p>Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück, Mai 2023</p> <p>Ergänzende Stellungnahme zum LBP, Stabsstelle Umweltpflege/Untere Naturschutzbehörde, 23.06.2023</p>
	<p>BauGB</p>	<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 	

		<p>tes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	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	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) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	<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, - 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>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung</p> <p>Altlastenkataster</p> <p>Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG zum Bebauungsplan-gebiet H 6 Mendener Straße/ Hahnenfähre in Mülheim an der Ruhr, Konzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr-, 06.02.2020</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	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	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	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit	Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)
	Überschwemmungsgebietsverordnung Ruhr, in Kraft getreten am 14.04.2016.	Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr
	KrWG	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung)	Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)
			Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr, 2021
			Entwässerungsgutachten im Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6, Dahlem Ingenieure, Essen, Mai 2023
	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	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
	LNatSchG NRW		
	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. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan, auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Entlang der Mendener Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern und vereinzelt auch von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, deren großzügige Garten-/Freiflächen bis an den „Leinpfad“ der Ruhr reichen.

Am Ende dieser Garten-/Freiflächen befinden sich parallel entlang des Leinpfads teilweise prägende Gehölzbestände.

Der Höhenunterschied zwischen der Mendener Straße und dem Leinpfad beträgt in Nord-/Südrichtung ca. 8-10 m.

Unmittelbar am Leinpfad und somit an der Ruhr gelegen befinden sich zwei Einrichtungen der evangelischen Altenhilfe, das „Haus „Ruhrgarten“ und das „Haus Ruhrblick“ sowie eine städtische Pumpstation und ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes. Östlich dieser Entsorgungseinrichtung befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft mit einem Baudenkmal (Mendener Straße 110a). Dabei handelt es sich um eine ehemalige, auf das Jahr 1733 datierte Fachwerkscheune, die zum Wohnhaus umgenutzt wurde. Ebenfalls am Leinpfad gelegen befindet sich eine Einrichtung der DLRG - Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V.

Die Straße Mulhofs Kamp ist durch eine reine Wohnbebauung überwiegend in Form von I-II geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern im Bungalowstil geprägt.

Südlich der Hahnenfähre befindet sich ein Einfamilienhaus mit Architekturbüro im Bungalowstil. Durch die Hahnenfähre ebenfalls erschlossen ist das „Haus Jugendgroschen“, welches im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde ist. In dem Gebäude ist temporär die „Junior Uni“ untergebracht, eine Kinder- und Jugenduniversität der Stadt Mülheim.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Bachläufe mit direktem Zufluss zur Ruhr. Der nördlich im Plangebiet vorhandene Bachlauf „Schulte-Marxloh“ verläuft in Ost-West-Richtung komplett verrohrt zwischen den Grundstücken Mendener Straße 94 und 96 und der südlich im Plangebiet vorhandene „Forstbach“ verläuft ebenfalls in Ost-West-Richtung teils verrohrt, teils offen im Bereich der „Hahnenfähre“. Weitere Details sind auch dem Umweltbericht, Kapitel 2.5 „Schutzgut Wasser“ zu entnehmen.

Östlich an das Plangebiet, jenseits der Mendener Straße, grenzt das Forstbachtal, ein Naherholungsgebiet mit Fuß- und Radwegen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes direkt an der Ruhr bietet der Planbereich einerseits eine besonders hohe Qualität als Wohnstandort, andererseits sind in dem Verfahren diesbezügliche Umwelt- und Freiraumbelange zu berücksichtigen.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km in nördlicher Richtung.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet das Stadtteilzentrum Saarn in ca. 1 km Entfernung. Hier befinden sich Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Apotheke, Drogerie, usw. Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet diverse Wassersporteinrichtungen (Kanu, Rudern). Bis zu einer Entfernung von 2 km befinden sich unter anderem mehrere Kindertagesstätten (z. B. ehem. Kasernengelände am Steinknappen), eine städtische Gemeinschaftsgrundschule (Klostermarkt), weiterführende Schulen (Gesamtschule Saarn, Gymnasium Luisenschule) sowie eine katholische und evangelische Kirche im Stadtteilzentrum Saarn.

2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

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

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung werden die Aspekte *Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm, Aufheizung, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* betrachtet.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Verkehrslärm

Die wesentlichen Lärmquellen sind die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr im städtischen Vorbehaltsnetz auf der Mendener Straße (L450) und dem Steinknappen (K7). Im Rahmen der Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde für die Mendener Straße im Bereich nördlich der Einmündung des Steinknappens eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von rd. 11.000 Kfz/d angenommen. Für den Abschnitt südlich der Einmündung des Steinknappens liegt diese bei rd. 5.300 Kfz/d. Für den Steinknappen sind rd. 6.000 Kfz/d anzunehmen. Auf dieser Basis ergeben sich für das Plangebiet bis zu einer Tiefe von rd. 55 Metern Lärmimmissionen oberhalb der Kartierungsgrenzen der EU-Umgebungslärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpiegel L_{DEN} bzw. 50 dB(A) für den Nachtpiegel L_{NIGHT} .

In diesen Bereich werden entsprechend die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) als auch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) überschritten. Von den Überschreitungen sind in erster Linie die Vorgärten und die Bestandsgebäude betroffen. Für die rückwärtigen Bereiche und privaten Grünflächen ist von geringen Überschreitungen bzw. die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen. Für die am nächsten zum Straßenraum gelegenen Wohngebäude im Bestand im Bereich der Kreuzung mit dem Steinknappen ergeben sich als maximale Fassadenpegel L_{DEN} Werte von bis zu 66 dB und für den L_{NIGHT} von rd. 57 dB. Für diese Objekte ist von erhöhten Anforderungen bezogen auf den passiven Schallschutz auszugehen. Aufgrund des größeren Abstandes zur Quelle weisen die übrigen Bestandsobjekte geringere Immissionswerte auf.

Der südliche Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (Flächen südlich der Hahnenföhre) ist in lärmtechnischer Hinsicht unkritisch. Durch die Plangebietserweiterung ergibt sich im Wesentlichen auch keine geänderte Beschreibung der Bestandssituation. Die Mendener Straße als Hauptlärmquelle auch für das südlich erweiterte Plangebiet weist nach der Kreuzung mit dem Steinknappen geringere Verkehrsmengen von ca. 5.300 Kfz/d auf. Im weiteren Verlauf der Mendener Straße Richtung Süden (Essen Kettwig) befindet sich allerdings der Ortsausgang und eine Geschwindigkeitserhöhung auf 70km/h.

Durch die erweiterte Plangebietsgrenze werden auch die Bereiche des Mulhofs Kamp in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Gebäude im Bereich des Mulhofs Kamp 2-14 haben die Außenwohnbereiche zur Mendener Straße hin ausgerichtet. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmaktionsplanung ist bekannt, dass einzelne Eigentümer dieser Grundstücke die Errichtung einer Lärmschutzwand erwogen haben.

Für den Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Planung untersucht und ggfls. erforderliche Maßnahmen aufzeigt.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. 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 weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Trotz der auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ist ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein.

Das Plangebiet liegt zudem im etwa 600 m westlich der Platzrunde des Flughafens Essen-Mülheim. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die hieraus resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Pegel.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich entwässerungstechnische Anlagen (ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes und eine städtische Pumpstation für die Unterdükerung). Östlich und außerhalb des Plangebietes, gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Hofanlage befindet sich ein GastronomiebetrieB mit Parkplatz. Die Planung umfasst ein Heranrücken von Wohnbebauung an diese Anlagen. Infolgedessen ist die hierfür immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit hinsichtlich möglicher Geräuschmischungen zu untersuchen.

Schiffslärm

Die Ruhr als westlich angrenzendes Gewässer zum Plangebiet wird von Fahrgastschiffen (Weiße Flotte) und Freizeitbooten regelmäßig befahren. Gutachterlich ist der dadurch verursachte Lärm zu untersuchen. Die Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen [ABSAW] ist hierbei anzuwenden, die analog zum Straßenverkehr von jahresmittleren Verkehrsstärken ausgeht und Emissionsansätze für verschiedene Schiffstypen enthält.

Aufheizung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen baulich vorgegenutzt und teilweise versiegelt. Durch bestehende Gehölzstrukturen im Übergang von bebauten zu unbebauten Bereichen im Bereich der großzügigen Wohngärten, im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der

Hahnenfähre sowie entlang der Ruhrböschung des Leinpfades werden Teile des Gebiets verschattet.

Energie

Gemäß § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind dann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Störanfällige Betriebe

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt *außerhalb von Erdbebenzonen* gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der entlang der Ruhr verlaufende Leinpfad, der als Wander- oder Fuß- und (teilweise) Radweg zu Erholungszwecken genutzt wird und somit eine hohe Bedeutung für die Erholungs- oder Regenerationsfunktion besitzt.

2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm, Schiffslärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Fluglärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* keine nennenswerten Änderungen und werden demzufolge im Weiteren nicht weiter betrachtet.

Straßen- und Schiffsverkehrslärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem Büro „Normec Uppenkamp“ ein schalltechnisches Fachgutachten (16.03.2022) erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schiffsverkehrsimmissionen ermittelt und den je-

weiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete der DIN 18005 von 50 dB(A) werden am Tag auf Immissionshöhe des Erdgeschosses mit Ausnahme des südwestlichsten Bereiches des Plangebiets überschritten. Die nachts anzustrebenden 40 dB(A) werden im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag wird im Großteil des Plangebietes eingehalten. Überschritten wird der Grenzwert in der ersten Baureihe entlang der Mendener Straße bis zu einer Tiefe von maximal ca. 50 m. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) entlang der Mendener Straße in einer Breite von bis zu ca. 75 m überschritten.

Die 50 dB-Isophone, welche die Einhaltung des tageszeitlichen Orientierungswertes vom Überschreibungsbereich abgrenzt, verschiebt sich mit zunehmender Immissionshöhe um einige Meter in westliche Richtung, sodass auch am Tag im 3. Obergeschoss der Orientierungswert nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Der nachts anzustrebenden Orientierungswert von 40 dB(A) wird im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet überschritten. Mit zunehmender Immissionshöhe nehmen die Überschreibungsbereiche im Plangebiet zu.

Auch die 59 dB-Isophone für den tageszeitlichen Immissionsgrenzwert verschieben sich mit zunehmender Geschosshöhe um einige Meter in Richtung Westen. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) entlang der Mendener Str. in einer Breite von bis zu ca. 75 m überschritten. Wie bereits zur Tageszeit verschiebt sich der Immissionsgrenzwert mit zunehmender Geschosshöhe Richtung Westen.

Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrassen/Balkone) zur Tageszeit sichergestellt sein.

Für den Bestand erfolgte eine differenziertere Betrachtung.

Für die südlich gelegenen Wohngebäude (Mulhofs Kamp 2-14) befinden sich die Außenwohnbereiche an der zur Mendener Straße zugewandten Seite. Hier wird der Wert von 60 dB(A) in nahezu allen Bereichen der Außenwohnbereiche überschritten. Für das Gebäude Mendener Straße 120 sowie für die weiter nördlich gelegenen Gebäude (Mendener Straße 112 – 114a) befinden sich die Außenwohnbereiche an der der Straße abgewandten Seite, wodurch hier der Richtwert unterschritten wird. Für die neuen Baugebiete in zweiter Reihe (hinter den Gebäuden Mendener Straße 112 – 114a) werden 60 dB(A) in allen möglichen Außenwohnbereichen unterschritten. Die Gebäude Mendener Straße 110a und 110b haben sowohl Außenwohnbereiche an der der Mendener Straße abgewandten Seite, an denen 60 dB(A) unterschritten werden, als auch Bereiche an der der Straße zugewandten Seite, wo der Richtwert überschritten wird.

Gewerbelärm

Gemäß der geplanten Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet werden die Orientierungswerte des [DIN 18005-1 Bbl. 1] für Reine Wohngebiete (WR) bzw. die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Immissionsrichtwerte der [TA Lärm] für Reine Wohngebiete (WR) zur Beurteilung herangezogen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass

- der Orientierungswert für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet in allen Geschossen eingehalten wird.
- der nachzeitliche Orientierungswert von 35 dB(A) ebenfalls in einem Großteil des Plangebietes eingehalten wird.

Lediglich im Bereich des Parkplatzes des Gastronomiebetriebes, welcher sich östlich außerhalb des Plangebiets befindet, kommt es zu Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes für Reine Wohngebiete bis in eine Tiefe von ca. 50 m im Erdgeschoss und ca. 80 m im 3.OG in das Plangebiet hinein.

Die nächtlichen Überschreitungen liegen auf dem am ungünstigsten gelegenen Baufeld im Bereich der Kreuzung Mendener Straße / Steinknappen in einer Größenordnung von bis zu 7 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 11 dB(A) im 3.OG.

Aufheizung

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem heutigen vorhandenen Zustand führen. Die Erhöhung der Versiegelung würde stellenweise auch mit einem Verlust an Gehölzstrukturen einhergehen, so dass neben einer stärkeren Aufheizung auch mit geringerer Verdunstungskühlung und weniger Verschattungselementen zu rechnen ist.

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

Straßen- und Schiffsverkehrslärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 56 bis 73 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der un-

terschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpiegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpiegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	La - 25	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Im Plangebiet sind darüber hinaus Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gutachterlich wurde ermittelt, dass auf Außenwohnbereiche in der ersten Baureihe entlang der Mendener Straße zu verzichten ist, sofern sich diese nicht auf der von der Straße abgewandten Fassadenseite befinden.

In Bereichen, in denen die 60 dB(A) zur Tageszeit überschritten werden, ist auf Außenwohnbereiche im Allgemeinen zu verzichten oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Maßnahmen der Anspruch auf Schallschutz erfüllt ist.

Für die Außenwohnbereiche der Gebäude Mulhofs Kamp 2-14 und Mendener Straße 110a und 110b, an denen 60 dB(A) überschritten werden, wurde untersucht, inwiefern sich die Situation mit Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen verbessert. Ein Lärmpegel von 60 dB(A) könnte in einem Großteil der Außenwohnbereiche am Mulhofs Kamp mit einer Lärmschutzwand von 2 m Höhe eingehalten werden. Für die Außenwohnbereiche an der Mendener Straße 110a und 110b wurde eine Wand von 2,5 m Höhe berücksichtigt, sodass auch hier Werte unter 60 dB(A) erzielt werden könnten.

Da es sich um eine bestehende Situation handelt, deren Ursache nicht durch die im Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenföhre – H 6“ getroffenen Festsetzungen begründet ist wird trotz der vorhandenen deutlichen Einschränkungen in Hinblick auf eine angemessene Nutzung des Außenwohnbereiches als Ergebnis der Abwägung auf die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen verzichtet. Hierfür spricht zum einen, dass das Wohnen im Freien nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen.

Zum anderen muss eine Lärmschutzanlage, um als beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinn des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB abrechenbar zu sein, von der Gemeinde in Erfüllung einer ihr nach § 123 Abs. 1 BauGB obliegenden Erschließungslast hergestellt werden. Ob dies der Fall ist, richtet sich bei einem durch Verkehrslärm ausgelösten Konflikt zwischen einer Straße und einer benachbarten Wohnbebauung nach dem Prioritäts- oder Veranlasser Prinzip. Soll ein Wohngebiet im Einwirkungsbereich einer bereits vorhandenen Straße erschlossen werden oder dehnt es sich in diese Richtung aus, ist die erstmalige Herstellung der erforderlich werdenden Immissionsschutzanlagen von der Erschließungsaufgabe der Gemeinde umfasst und folglich § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB anwendbar. Eine solche Situation liegt hier materiell nicht vor. Die Heranziehung der Eigentümer der Bestandsgrundstücke erscheint daher nicht zulässig auch wenn die Maßnahmen als solches, dass nach der ständigen Rechtsprechung geltende Kriterium einer Lärmpegelminde rung erfüllen. Die Maßnahmen würden ausschließlich einen Nutzen für die Bestandsgrundstücke Mendener Straße 120 sowie Mulhofs Kamp 2-14 aufweisen und neben dem Nutzen die Eigentümer zugleich einseitig finanziell belasten. Die v. g. Gebäude sind alle vor 1974, d. h. vor Verabschiedung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) entstanden. Die Maßnahmen bleiben jedoch eine Handlungsoption für die jeweiligen Eigentümer.

Im Ergebnis soll daher auf die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes verzichtet werden.

Gewerbelärm

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich in einer theoretisch angenommenen Worst-Case-Betrachtung, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung als Reines Wohngebiet (WR) aufgrund des östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gastronomiebetriebes mit Parkplatz nicht uneingeschränkt möglich ist. In dieser Betrachtung ist allerdings der Großteil des Planbereiches von den Emissionen des Gaststättenbetriebes nicht beeinträchtigt, lediglich im nordöstlichen Baubestand wäre von einer theoretischen Überschreitung zulässiger Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen. Tatsächlich können die im Gutachten angesetzten Kapazitäten faktisch nicht erreicht werden, da die unmittelbar östlich an die Gaststätte angrenzende Wohnbebauung einem Nachtbetrieb vorab deutliche Grenzen setzt. Friktionen aus diesem unmittelbaren Nachbarnbereich sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Unter den normalen Voraussetzungen bleibt der Nachbarschutz im Plangebiet auch bei einer Festsetzung als Reines Wohngebiet selbst am Baubestand an der Mendener Straße auf sicherer Seite gewahrt. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde von den im Gutachten vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen als Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Einzelfällen kurzzeitig erhöhte Lärmwerte an der Nordostfassade der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet unmittelbar an der Mendener Straße auftreten können. Da aber in der Ausgangssituation aufgrund der Gaststättennutzung in der unveränderten Bebauungs- und Nutzungssituation außerhalb des Plangebietes nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist und solche im weiter entfernten Plangebiet somit keine Rolle mehr spielen, können die Konflikte allenfalls theoretisch aufgrund rechnerischer Anspruchspositionen (ausgehend von Nachrichtwerten der TA für WR-Gebiete) angenommen werden, wenn auf diese besondere Situation nicht extra hingewiesen würde.

Seitens der städtischen Pumpstation im westlichen Plangebiet sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Aufheizung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen getroffen (z.B. Flachdachbegrünung u.ä.) Im Bereich der Bestandsbebauung haben diese Festsetzungen zunächst keine Auswirkungen. Erst im Zuge der Änderung, Errichtung oder Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdach, Garagen und Carports ist die Umsetzung einer Dachbegrünung erforderlich. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.

Energie

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

2.2.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Straßen- und Schiffsverkehrslärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 56 bis 73 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Im Plangebiet sind darüber hinaus Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gutachterlich wurde ermittelt, dass auf Außenwohnbereiche in der ersten Baureihe entlang der Mendener Straße zu verzichten ist, sofern sich diese nicht auf der von der Straße abgewandten Fassadenseite befinden.

In Bereichen, in denen die 60 dB(A) zur Tageszeit überschritten werden, ist auf Außenwohnbereiche im Allgemeinen zu verzichten oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Maßnahmen der Anspruch auf Schallschutz erfüllt ist.

Für die Außenwohnbereiche der Gebäude Mulhofs Kamp 2-14 und Mendener Straße 110a und 110b, an denen 60 dB(A) überschritten werden, wurde untersucht, inwiefern sich die Situation mit Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen verbessert. Ein Lärmpegel von 60 dB(A) könnte in einem Großteil der Außenwohnbereiche am Mulhofs Kamp mit einer Lärmschutzwand von 2 m Höhe eingehalten werden. Für die Außenwohnbereiche an der Mendener Straße 110a und 110b wurde eine Wand von 2,5 m Höhe berücksichtigt, sodass auch hier Werte unter 60 dB(A) erzielt werden könnten. Die Maßnahmen bleiben jedoch eine Handlungsoption für die jeweiligen Eigentümer. Daher soll auf die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes verzichtet werden.

- Nicht erheblich betroffen

Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken ist nicht auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm sind nicht notwendig.

- Nicht erheblich betroffen

Gewerbelärm

In Einzelfällen können kurzzeitig erhöhte Lärmwerte an der Nordostfassade der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet unmittelbar an der Mendener Straße auftreten. Da aber in der Ausgangssituation aufgrund der Gaststättennutzung in der unveränderten Bebauungs- und Nutzungssituation außerhalb des Plangebietes nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist und solche im weiter entfernten Plangebiet somit keine Rolle mehr spielen, können die Konflikte allenfalls theoretisch aufgrund rechnerischer Anspruchspositionen (ausgehend von Nachrichtwerten der TA für WR-Gebiete) angenommen werden, wenn auf diese besondere Situation nicht extra hingewiesen würde. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Seitens der städtischen Pumpstation im westlichen Plangebiet sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten

- Nicht erheblich betroffen

Energie

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Nutzung von Solarenergie kann individuell vorgesehen werden

- Nicht erheblich betroffen

Störanfällige Betriebe

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

- Nicht erheblich betroffen

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen. Aus den Starkregengefahrenkarten geht eine Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des Reinen Wohngebiets WR 7 hervor. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die private Erschließungsstraße zum Wohnbaugebiet. Daher sind hier geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der privaten Zufahrtsstraße vorzusehen.

Im Plangebiet wird zudem eine Dachbegrünung, auch für die Dächer von Tiefgaragen, festgesetzt. Diese Begrünungsfestsetzung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert dem nächsten Vorfluter, dem Forstbach bzw. der Ruhr, zufließt.

- Nicht erheblich betroffen

Erholung und Regeneration

Das Plangebiet erfüllt sowohl im Bestand als auch in der Planung Funktionen der Erholung und Regeneration.

- Nicht betroffen

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Zur angemessenen Berücksichtigung des Artenspektrums wurden im Jahr 2020 Kartierungen zu den weiter unten aufgeführten Tiergruppen durchgeführt. Die Ergebnisse waren Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der insgesamt drei Fachbeiträge zur Artenschutzprüfung (ASP Stufen 1 und 2 sowie ASP Fledermäuse). Darüber hinaus wurde im Jahr 2020 eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des derzeit gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Landschaftsplan setzt für den südwestlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2.2.9 „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“ fest. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich zudem die Landschaftsschutzgebiete „Fulerum-Icktener Terrassenplatten“ (LSG 2.2.2.14), die Naturschutzgebiete „Saarn-Mendener Ruhraue“ (NSG 2.1.2.4) und „Forstbachtal“ (NSG 2.1.2.7).

Das Plangebiet tangiert drei Biotopverbundachsen unterschiedlicher Bedeutung. Der Stadtökologische Fachbeitrag Mülheim an der Ruhr stellt die Flächen westlich des Plangebietes (Ruhrtal) als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse, Flächen im Forstbachtal als Kernflächen des Biotopverbunds 1. Ordnung und die Verbindungsachse zwischen Forstbach- und Ruhrtal als regional bedeutend dar. Im Kataster des LANUV werden die Biotopverbundflächen als Flächen mit „herausragender Bedeutung“ bewertet. Weitere Biotopverbundflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Gewässers „Zulauf Schulte-Marxloh“.

Des Weiteren sind teilweise prägende Gehölzbestände am Ende der privaten Garten-/Freiflächen der Grundstücke an der Mendener Straße parallel zum Leinpfad vorhanden.

Natura-2000 Gebiet

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an das FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ an. Die Schutzwürdigkeit besteht im Vorkommen der FFH-Lebensraumtypen „natürliche eutrophe Seen“, „Flachlandmähwiesen“, „Hainsimsen-Buchenwald“, vor allem aber durch z.T. gut erhaltener Weichholzaunenwälder (prioritärer Lebensraum) und Hartholzaunenwälder. Die herausragende Bedeutung des Gebietes ergibt sich nach LANUV (2019) aus dem Vorkommen der relativ großflächigen und zum Teil gut erhaltenen Weichholzaunenwälder, der z. T. naturnahen Altwässer und der mageren Flachlandmähwiesen. Bezüglich der Auenwälder handelt es sich um eines der wichtigsten Gebiete in NRW. Darüber hinaus gibt es im Gebiet bedeutsame Vorkommen des Eisvogels.

Das methodische Vorgehen der Erarbeitung der FFH-Vorprüfung folgt dem „Leitfaden für die Umsetzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG in Nordrhein-Westfalen“ (WULFERT ET AL. 2016) in Verbindung mit den Vorgaben gemäß der Verwaltungsvorschrift Habitatschutz (MKUNLV 2016).

Die Ermittlung zur Darstellung der maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-4507-301 erfolgte auf der Grundlage der Auswertung folgender Unterlagen und Quellen: Standard-Datenbogen (Stand Mai 2017); Kurzcharakterisierung des FFH-Gebietes DE-4545-301 (Zugriff November 2019); Erhaltungsziele als pdf-Download (November 2019), Vorbemerkungen als pdf-Download zur Aktualisierung der Erhaltungsziele und -maßnahmen für Lebensraumtypen und Arten in den FFH-Gebieten ab dem Jahr

2017 (Zugriff November 2019), Fachinformationen des Landes NRW und online zugängliche Jahresberichte der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (Zugriff November 2019), Online-Informationen des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) (Zugriff November 2019), Mitteilungen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim a.d.R.

Tiere

Zur Ermittlung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten (LANUV 2019, MUNLV 2007) wurde in einem ersten Schritt das Messtischblatt TK 4507 (Mülheim an der Ruhr), 3. Quadrant ausgewertet. Informationen zu möglichen Vorkommen von Arten, die in der @LINFOS Datenbank des LANUV geführt werden, wurden 2019 bei der UNB der Stadt Mülheim schriftlich angefragt. Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Artenspektrums erfolgte auch eine Auswertung der online-Informationen der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet e.V. (insb. Auswertung von Jahresberichten).

Neben der Auswertung des Messtischblattes erfolgte auch eine Recherche zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten über die Auswertung der Datenbank des Landes NRW von Schutzgebieten sowie von Biotop-Katasterflächen, die in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche liegen. Im Einzelnen wurden folgende Natura-2000 und Biotopkatasterflächen ausgewertet: BK 4506-0001 „*Ruhraue bei Mülheim*“, BK 4507-0067 „*NSG Forstbachtal*“, BK 4507-0061 „*Hohlweg an der Bergerstraße*“, BK 4507-904 „*Saarner Aue*“, BK 4507-0065 „*Bachtal am Schultenberg*“, BK 4507-905 „*Ruhr-Aue „Kocks Loch*“.

Vögel

Die Ermittlung der räumlichen Verteilung der Brutvögel der Roten Liste bzw. regional seltener und/ oder bedeutender Arten erfolgte auf der Grundlage einer flächendeckenden Revierkartierung in Anlehnung an BIBBY et al. (1995) und SÜDBECK et al. (2005).

Bei den avifaunistischen Bestandserfassungen konnten innerhalb des Plangebietes einschließlich der Randbereiche insgesamt 50 verschiedene Vogelarten festgestellt werden, davon 35 Brutvogelarten und 13 Gastvogelarten (Nahrungsgäste und Durchzügler). Bei zwei Arten, der Dohle und dem Eichelhäher, war der Status unklar. Die meisten der Brutvogelarten hatten dabei ihre Revierzentren innerhalb oder im Randbereich des Planungsraumes, allerdings wurden auch eine Reihe von Brutvogelarten miterfasst, deren Revierzentrum deutlich außerhalb des Untersuchungsraumes lag.

Von den 50 festgestellten Brutvogelarten wird derzeit eine Art, der Kuckuck, in der Roten Liste Nordrhein-Westfalens als stark gefährdet (RL 2) eingestuft. Eine weitere Art, der Star, gilt als gefährdet (RL 3). Mit der Rauchschnalze nutzte zudem eine gefährdete Brutvogelart als Nahrungsgast gelegentlich den Untersuchungsraum. Mit der Bachstelze, Klappergrasmücke, dem Fitis, Sumpfrohrsänger, Teichhuhn und dem Haussperling wurden zudem 4 Brutvogelarten der Vorwarnliste (RL V) festgestellt, von denen allerdings nur der Haussperling Revierzentren innerhalb des Untersuchungsraumes hatte. Außerhalb des Untersuchungsraumes konnte zudem der Eisvogel (RL *) nachgewiesen werden.

Insgesamt konnten bei den Bestandserfassungen zwei sogenannte planungsrelevante Brutvogelarten in räumlicher Nähe zum Planungsraum festgestellt werden. Dabei handelte es sich um den Kuckuck und den Star. Beide Arten hatten ihre Revierzentren außerhalb des Untersuchungsraumes, wobei aufgrund der besonderen Brutbiologie des Kuckucks hier gewisse Einschränkungen gelten (s.u.). Zusätzlich kamen mit der Rauchschwalbe, der Lach- und Sturmmöwe, dem Flussuferläufer, Graureiher, Kormoran und dem Mäusebussard und dem Eisvogel acht weitere planungsrelevante Arten vor, die als Nahrungsgäste und/ oder als Durchzügler festgestellt wurden. Bei keinem der der sog. planungsrelevanten Vogelarten wurden besondere Funktionsbeziehungen zum Untersuchungsraum festgestellt.

Die avifaunistischen Bestandserfassungen haben gezeigt, dass innerhalb des Untersuchungsraumes (einschließlich der Randbereiche) eine im Verhältnis zur Größe und zur Struktur des Plangebietes recht große Anzahl an Vogelarten nachgewiesen werden konnte. Innerhalb des Planungsraumes konnten dabei allerdings fast ausschließlich solche Brutvogelarten nachgewiesen werden, die allgemein häufig und weit verbreitet sind.

Mit der Rauchschwalbe (RL 3), Bachstelze (RL V), sowie dem Haussperling (RL V), der Dohle und dem Star (RL 3) konnten typische Vertreter der Avizönose der Siedlungsrande nachgewiesen werden. Allerdings befanden sich die Neststandorte der Rauchschwalbe, Bachstelze und des Stars.

Fledermäuse

Bestandserfassungen der Artengruppe der Fledermäuse erfolgten im Zeitraum von April bis September 2020 durch das Büro ECHOLOT GbR. Das Ziel der Untersuchungen bestand in der Ermittlung der innerhalb des Untersuchungsraums vorkommenden Fledermausarten einschließlich ihrer Funktionsräume.

Bei den Bestandserfassungen wurden die nachfolgenden Fledermausarten, Gattungen und Rufgruppen innerhalb des Planungsraumes einschließlich der angrenzenden Bereiche nachgewiesen:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) – (Detektor, Batcorder), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) – (Detektor, Batcorder), *Pipistrellus spec.* (*Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus nathusii*, *Pipistrellus pygmaeus*) – (Detektor), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) – (Batcorder), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) – (Detektor), Akustische Rufgruppe Nyctaloid (*Eptesicus serotinus*/ *Eptesicus nilssonii*/ *Nyctalus noctula*/ *Nyctalus leisleri*/ *Vespertilio murinus*) – (Detektor), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) – (Detektor, Batcorder), Akustische Rufgruppe Mkm (*Myotis daubentonii*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis brandtii*/ *mystacinus*) – (Batcorder), Gattung Mausohrfledermaus (Gattung *Myotis*) – (Detektor)

Reptilien

Die Bestandserfassungen der Reptilien (hier: Ringelnattern) erfolgte zum einen über direkte Sichtbeobachtungen an bevorzugten Aufenthaltsplätzen der Tiere an acht Tagen in dem Zeitraum von April bis September 2020. Methodisch wurden an sämtlichen Begehungsterminen potenziell geeignete Flächen wie z.B. Sonnenplätze aus Totholz, Geschwemmsel o.ä. visuell auf Ringelnattern überprüft. Ergänzend hierzu erfolgte teilweise auch das Auslösen von Fluchtverhalten mittels einer Teleskopstange, um ggf. auf diesem Weg flüchtende Ringelnattern nachweisen zu können. Unabhängig von den v. g. Bestandserfassungen wurden auch Anwohner zum aktuellen oder zum ehemaligen Vorkommen von Ringelnattern befragt.

Bei den Bestandserfassungen konnten selbst keine Ringelnattern nachgewiesen werden. Weder durch Sichtbeobachtungen noch über die Kontrolle von künstlichen oder natürlichen Versteckplätzen gelangen im Erfassungszeitraum Nachweise der Ringelnatter innerhalb des Untersuchungsraumes. Auch das Abfragen von Informationen an der Kinder-Uni und den ehemaligen Mietern der Hofstelle Mendener Straße 110 ergab keine Hinweise auf ehemalige oder aktuelle Vorkommen der Art. Nach Mitteilung der aktuellen und ehemaligen Mieter wurde einhellig berichtet, innerhalb des Plangebietes keine Ringelnattern gesehen zu haben.

Aufgrund der Nachfragen wurde allerdings von den Mietern des Hauses Hahnenfähre Nr. 7 im Frühjahr 2020 eine Zufallsbeobachtung der Ringelnatter gemacht: Im Geschwemmsel am Ufer der Ruhr konnte am 10.06.2020 eine Ringelnatter fotografiert werden. Der Nachweis erfolgte dabei nicht innerhalb des Plangebietes sondern im unmittelbaren Uferbereich der Ruhr. Der Fund bestätigt allerdings, dass sich die Art im Umfeld des Planungsraumes aufhält.

Die Einbeziehung von sonstigen planungsrelevanten Tierarten ist auf der Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Stufe I nicht erforderlich.

Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als Siedlungsbereich mit Wohngebäuden und privaten Zier- und Nutzgärten dar. Die Grundstücke sind zum Teil mit Hecken eingefasst und weisen abschnittsweise hohe Versiegelungsgrade in den Vorgartenbereichen auf. Insbesondere im nördlichen Plangebiet sind die Gärten in Richtung der Ruhr mit sehr großzügigen Rasenflächen ausgestaltet.

Zum Leinpfad hin wird das Areal auf langen Strecken abgegrenzt durch Gehölzbestände und Großgehölze. Die Bäume stehen z.T. in Gruppen zusammen. Entlang der Mendener Straße befindet sich eine Baumreihe aus alten Platanen, abschnittsweise stehen die Bäume beidseitig des gepflasterten Gehwegs.

Direkt an der Straße „Hahnenfähre“ befindet sich ein Parkplatz mit gepflasterten Stellflächen und asphaltierter Zufahrt. Er ist umstanden mit Bäumen, die z.T. auf den angrenzenden privaten Grundstücken stehen. Hier stocken Eschen, Birken, Eiben und Ziergehöl-

ze. Die Zufahrt zum Parkplatz geht in einen Fuß- und Radweg in Richtung Ruhr über. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind asphaltiert, die seitlichen Gehwege gepflastert. Der neu zu bebauende Bereich nördlich der Straße „Hahnenföhre“ ist aktuell eine ehemalige Hofstelle. Die Gebäude sind um die Zufahrt gruppiert und grenzen an eine mäßig intensiv genutzte Wiese. Hier kommen neben verschiedenen Gräsern auch typische Kräuter des mittleren Standortes vor wie beispielsweise Disteln oder Hahnenfuß. Der überplante Bereich südlich der Straße Hahnenföhre wird aktuell von der Junior-Uni Ruhr genutzt. Ein Gebäude wurde bereits abgerissen, das Hauptgebäude wird zum Zeitpunkt der Kartierung noch genutzt. In den Außenanlagen besteht eine umlaufende Asphaltstraße, das Gelände ist nach allen Seiten mit Gehölzstrukturen eingegrünt und weist ansonsten eine selten gemähte Rasenfläche auf, in der auch Klee und Schafgarbe vorkommen. Die Gehölzstrukturen sind unter Angabe der jeweiligen Arten, Stamm- und Kronendurchmesser dem Plan Nr. 1 mit zugehöriger Baumliste zu entnehmen.

Entlang der Straße „Hahnenföhre“ fließt der Forstbach zunächst verrohrt, ab der Zufahrt zur Abwasserstation in einem tief eingeschnittenen Graben in Richtung Ruhr. Die Böschung ist mit einem Gehölzbestand aus Esche, Ahorn, Brombeere, Holunder, Hasel und Erle bestockt. Die Gehölze weisen Stammdurchmesser bis 0,5 m auf.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist insgesamt geprägt von ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung. Die Gärten im nördlichen Bereich in Richtung Ruhr sind sehr großzügig und die große Wiese mit der ehemaligen Hofstelle im mittleren Bereich trägt zu einem offenen, dörflichen Charakter bei. Sowohl die Seniorenheime als auch die Junior-Uni im Haus Jugendgrotschen sind größer dimensioniert aber durch die vorhandenen Gehölze gut eingegrünt. Die Gehölzstrukturen entlang des Leinpfades, des Forstbaches, östlich der Junior-Uni, entlang der südlichen Plangebietsgrenze und auf den Privatgrundstücken weisen z.T. alten Baumbestand sowie dichte Strauchbestände auf. Nach Norden und Nordwesten schließen weitere Siedlungsbereiche an das Plangebiet an. Westlich der Ruhr sowie südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, deren Schutzwürdigkeit in Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie in FFH-Gebieten gesichert wurde. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Räume sowie der direkt angrenzende Leinpfad dienen der direkten Naherholung.

2.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt sowie für das Schutzgut Landschaft hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Tiere, FFH-Gebiet, Pflanzen, Biologische Vielfalt* sowie *Orts- und Landschaftsbild* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Tiere

Im Rahmen der Baufeldräumung und der anschließenden Bauarbeiten können sich Störungen durch Geräusch- und Lichtimmissionen, Erschütterungen sowie Bewegungen von Menschen und Maschinen ergeben. Diese baubedingten Störungen können im näheren Umfeld zu einer Beeinträchtigung von Tieren führen. Die Beseitigung vorhandener Bau- und Gehölzstrukturen in der Phase der Baufeldräumung kann zu einem Verlust von Brut- und Quartierstätten für Vögel und Fledermäuse sowie zu einer Verkleinerung von Nahrungshabitaten führen. Zudem kann sich zum Beispiel durch Zerstörung besetzter Vogelnester mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren oder durch Zerstörung von Fledermausquartieren an und in Gebäuden oder Baumhöhlen ein erhöhtes Tötungsrisiko für Individuen ergeben.

Anlagebedingt kann es durch die Flächeninanspruchnahme zum Verlust von Lebensräumen kommen.

Durch die zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet ergibt sich eine erhöhte Frequentierung durch Menschen. Nutzungsbedingt entstehen die für Baugebiete typischen Lärm- und Lichtimmissionen sowie Bewegungsreize, die bei manchen Arten Fluchtreaktionen auslösen können. Bei störungsempfindlichen Arten beschränken sich die Störwirkungen nicht nur auf den direkt betroffenen Bereich, sondern wirken sich ggf. auch auf die Lebensraumeignung im Umfeld des Plangebietes aus. Lichtimmissionen können sich negativ auf die Eignung des Gebietes als Fledermauslebensraum auswirken. So führt die Attraktivität von Beleuchtungsquellen für Insekten zu Verlusten und einer geringeren Fortpflanzungsrate der Beutetiere und bringt entsprechende negative Effekte auf die Nahrungsverfügbarkeit für die Fledermäuse (und auch andere insektenfressende Arten) mit sich. Die Insekten, die sich im Bereich der Beleuchtungsquellen aufhalten, stehen zudem den lichtmeidenden Arten in den unbeleuchteten Arealen nicht mehr als Nahrung zur Verfügung.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Tierarten differenziert dargelegt.

Vögel

Durch den Abriss der z.T. alten Gebäude und die Rodung von Gehölzbeständen gehen potenziell Niststätten von Vögeln sowie deren Nahrungshabitate verloren. Die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrswegen bedeuten eine Veränderung der Bodenoberfläche, auch werden potenziell Habitate beeinträchtigt, überbaut und fragmentiert. Durch die Bauaktivitäten kann es zu temporären Veränderungen des Wasserhaushaltes kommen und es werden Störungen durch Licht, Lärm und Erschütterungen erwartet.

Fledermäuse:

Durch den Abriss der z.T. alten Gebäude an der Mendener Straße 110 und die Rodung von Gehölzbeständen gehen potenziell Quartierplätze von Fledermäusen sowie Nahrungshabitate verloren. Die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrswegen bedeuten

eine Veränderung der Bodenoberfläche, auch werden potenziell Habitats von Fledermäusen beeinträchtigt, überbaut und fragmentiert. Durch die Bauaktivitäten kann es zu temporären Veränderungen des Wasserhaushaltes kommen und es werden Störungen durch Licht, Lärm und Erschütterungen erwartet.

Reptilien:

Ein grundsätzliches Problem besteht in der Tatsache, dass die Ufermauer des Leinpfades eine nahezu unüberwindbare Barriere für Reptilien und Amphibien im Bereich des Plangebietes darstellt. Das Wechseln der Tiere vom Wasserkörper an das rechte Ufer der Ruhr ist somit praktisch ausgeschlossen. Diese fehlende Verzahnung zwischen Gewässerufer und Aue hat in Bezug auf die Ringelnatter sowohl positive als auch negative Auswirkungen: Negativ wirkt sich aus, dass die Art nicht oder nur schwer aus dem Wasser in die Uferbereiche wechseln kann. Diese fehlende Passierbarkeit des Leinpfades ist andererseits aber auch positiv, weil ansonsten zu befürchten wäre, dass Ringelnattern als wechselwarme Tiere sich zeitweise auf dem Asphalt aufhalten und die Gefahr besteht, von Fahrradfahrern überfahren zu werden.

FFH-Gebiet

Lediglich während der Bauphase kann es zu geringfügigen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet kommen. Zudem ist durch die hinzukommenden Wohneinheiten von einer geringfügigen Zunahme von Verkehr, Licht und Lärm auszugehen. Da aber der Bereich der neuen Bebauung nicht direkt an das FFH-Gebiet grenzt, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen. Der Eisvogel wurde innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Bestandserfassungen der Artenschutzprüfung nicht festgestellt. Insgesamt ergeben sich laut der FFH-Vorprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes.

Biologische Vielfalt, Pflanzen

Die geplante Bebauung findet auf derzeit bereits schon teilversiegelten Flächen statt. Durch die Planung werden jedoch zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet. Gleichzeitig erfolgt durch den geplanten Gebäudeabriss eine Entsiegelung. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der landschaftsbildbezogene Erhaltungszustand wird auch zukünftig günstig bleiben und erfordert über die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen wird durch die Planung nicht berührt.

Orts- und Landschaftsbild

Das im Plangebiet befindliche Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung weder berührt noch beeinträchtigt. Durch die Planung werden offene Bereiche im Zentrum des Plangebiets versiegelt und Gehölze entfernt. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilan-

zierung wird berechnet, in welchem Umfang ein Ausgleich zu leisten ist. Der Erholungswert der angrenzenden Flächen wird auch weiterhin gegeben sein.

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

Tiere

Gebäudeabriss

Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstubezeit und der Überwinterung im Zeitraum Ende Juli und Ende Oktober vorzunehmen.

Der Gebäudeabbruch ist fachgutachterlich durch Fledermausexperten zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Abbruch der Gebäude ab dem Jahr 2023 ist die Quartiernutzung und Quartiersfunktion durch gebäudebewohnende Fledermäuse neu zu ermitteln und es ist ggf. die Maßnahmenplanung zu aktualisieren und bei Bedarf anzupassen.

Da die Brutzeit der im landwirtschaftlichen Gebäude Mendener Straße 110 nachgewiesenen Haussperlinge bis in den August reichen kann, ist vor einem Abriss außerhalb der Monate September und Oktober fachgutachterlich zu prüfen, ob dort Niststätten des Haussperlings bestehen.

Sperrzäune für Amphibien

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Stillgewässern im südlich gelegenen FFH-Gebiet „Ruhr- aue in Mülheim“ sind während der Bauphase auf dem Flurstück 1295 auf der Süd- und Westseite des WR 6 geeignete Amphibien-Sperrzäune aufzustellen um zu verhindern, dass Amphibien und Ringelnattern bei den Bautätigkeiten zu Schaden kommen.

LED-Beleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Abstrahlungen zur Ruhr hin sind unzulässig.

Glas- und Spiegelflächen

Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte und LANUV 2012) sind verbindlich umzusetzen.

Ökologische Baubegleitung

Um das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch nachweislich faunistisch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologen/innen, Ökologen/innen) zum gesamten Bauvorhaben und zur

fachgerechten Umsetzung der textlichen Festsetzungen einzusetzen. Diese ist dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr, vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen. Zum Beleg, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten vermieden wird, ist eine Dokumentation erforderlich. Art, Maß und Umfang dieser Dokumentation ist vor Beginn der Bauarbeiten mit der UNB abzustimmen. Zudem ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn ein Bauleitfaden zu erarbeiten und nach Abstimmung mit der UNB im Rahmen von erläuternden Einweisungsterminen den ausführenden Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Werden während der Arbeiten besonders geschützte Tiere und/ oder deren Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten festgestellt sind diese der UNB anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden während der Arbeiten europäisch geschützte Vogelarten und/ oder Fledermausarten festgestellt, sind in Abstimmung mit der UNB unter Umständen weitere geeignete Nisthilfen bzw. Fledermauskästen im Raumbezug zu installieren.

Zeitfenster für Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten sind Gehölzfällungen und die Beseitigung von Grünstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres vorzunehmen. Artenschutzrechtlich können im Einzelfall Gehölze auch außerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen ausschließlich in frostfreien Perioden zulässig.

Werden bei den Fällungen, Abriss- und Freistellungsarbeiten geschützte Tiere oder deren Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist das weitere Vorgehen unverzüglich mit der UNB abzustimmen. Gefährdete oder verletzte Individuen sind schonend zu bergen und artspezifisch geeignet zwischenzuhältern.

Falls Brut- oder Zufluchtsstätten nicht erhalten werden können, sind entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitate zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

Nisthilfen Haussperling

Vor dem Abriss von Gebäuden im WR 3 auf dem Flurstück 1079 sind insgesamt 9 einzelne Nisthilfen oder 3 Kolonie-Nisthilfen für den Haussperling, z. B.:

https://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?products_id=227)

oder Nisthilfen der Fa. Hasselfeldt-Naturschutz:

<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/sperlingsmehrfachquartier> an umliegende Gebäude zu installieren. Die Installation hat vor Beginn der Brutphase (01. März) in Abstim-

mung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen.

Mehrfachquartiere sind vor Einzelquartieren zu bevorzugen. Sofern jedoch Einzelquartiere verwendet werden sollen, sind mehrere Einzelquartiere in unmittelbarer räumlicher Nähe zu montieren. Es sind Nisthilfen aus atmungsaktivem Holzbeton zu verwenden. Bei Verlust oder Beschädigung sind die Nisthilfen zu ersetzen. Eine Mindesthöhe von 2,0 m ist einzuhalten. Die Nisthilfen sind einmal jährlich zu reinigen.

Die Fertigstellung der Ersatzquartiere ist der UNB zur Abnahme anzuzeigen.

Fledermaus-Spalstkästen

Zur Kompensation des Verlustes von zwei Einzelquartieren sind aus Gründen der Verfahrenssicherheit, der gutachterlichen Empfehlung und in Abstimmung mit der UNB der Stadt Mülheim insgesamt 8 Fledermausspaltenkästen als Ersatzmaßnahme im Nahbereich der Abrissgebäude der ehemaligen Hofstelle im WR 3 zu installieren. Sofern die Kästen auf die Fassade montiert werden, sind Kästen aus Holzbeton zu verwenden, alternativ können auch Kästen verwendet werden, die in die Fassade integriert werden. Fünf Kästen können als Sommerquartiere, die anderen 3 Kästen sind als Winter- bzw. als Ganzjahresquartier auszubilden. Fledermaus-Spaltenquartiere aus Holzbeton, die an die Fassade angebracht werden, werden von verschiedenen Herstellern angeboten, u.a. <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermauskaesten.html>, www.schwegler-natur.de.

Geeignete Spaltenkästen der o.g. Hersteller sind z.B.:

Sommerquartier:

- Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand, Art-Nr. FFAK-R, Bezug: <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/fledermaus-fassadenflachkasten-mit-rueckwand>
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-universal-sommerquartier-2fth/
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-universal-sommerquartier-1fth/

Ganzjahresquartier:

- Fledermaus-Winter-/ Ganzjahresquartier 1WQ, Bezug: https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1395072079/fledermaus-winterquartier-1wq/

Die Fledermausspaltenkästen sind an geeignete Gebäude im Nahbereich der Abrissgebäude zu montieren. Zur Gewährleistung des funktionalen Zusammenhangs zwischen potentiell entfallenden Quartieren und neuen Quartieren sind die Ersatzquartiere in einem Umkreis von maximal 0,5 km zum Eingriffsort zu errichten. Damit die Ersatzquartiere mit

einer hohen Prognosewahrscheinlichkeit angenommen werden, sind bei der Standortauswahl folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Der Standort muss ausreichend hoch (mindestens 3 m über GOK) und möglichst geschützt liegen. Auch muss ein ausreichender Abstand zu Wandvorsprüngen eingehalten werden (keine Erreichbarkeit für Katzen oder Marder)
- Ein freier Ein- und Ausflug in die Quartiere muss gewährleistet sein.
- Es sind möglichst dunkle Bereiche an der Fassade als Standort zu wählen. Keinesfalls sollten Quartiersplätze direkt beleuchtet oder angestrahlt werden.
- In Bezug auf die Himmelsrichtung sollten die Ersatzquartiere vorzugsweise an der Süd-, Südost- oder Ostseite von Gebäuden montiert werden, also an einer warmen, windstillen Lage, allerdings ohne dauerhafte Exposition der Quartiere in der prallen Sonne (z.B. unterhalb von Dachüberständen). Bewährt hat sich zudem die Montage an unterschiedlichen Hausseiten, weil dies den Tieren einen Quartierwechsel je nach Sonneneinstrahlung, Witterung und Jahreszeit ermöglicht.
- Die Kästen sind zu Beginn der Vegetationsperiode vor dem Gebäudeabriss zu installieren.

Die Fertigstellung der Errichtung der Ersatzquartiere ist der UNB schriftlich mitzuteilen.

Gemäß Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW sind Ausgleichsmaßnahmen wirksam,

- sofern aufgrund der Durchführung an der neuen Lebensstätte alle notwendigen Habitatelemente und –strukturen mindestens in gleicher Qualität geschaffen werden und
- wenn die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit (oder nachweislich) erfolgt.

Beide Aspekte sind in Bezug auf Quartierplätze erfüllt, sofern die Schaffung der Ersatzquartiere auf der Grundlage der erläuterten Festsetzungen in dem vorgegebenen Zeitrahmen erfolgt.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlegen einer Obstbaumwiese

Im Bebauungsplan ist die private Grünfläche westlich des Reinen Wohngebietes WR 3 (Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstücke 817, 1079 teilweise und 672 teilweise) als Streuobstwiese zu entwickeln. Die intensive Nutzung der Fläche ist aufzugeben. Die Obstbäume sind gemäß den allgemeinen Hinweisen zu Anpflanzungen zu pflanzen. Es sind Obstbaumarten aus der Gehölzartenliste (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen) zu wählen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung als Vorbeugung für die Entwicklung einer Nitrophytenflur anzusäen, zum Beispiel Feldrain und Saum, 10% Gräser, 90% Kräuter und Leguminosen, Ursprungsgebiet 2 – Westdeutsches Tiefland mit

unterem Weserbergland. Auf Pflanzenschutzmittel und Düngung ist zu verzichten. Einmal jährlich ab dem 01.06. ist die Fläche zu mähen. Ein zweiter Schnitt ab dem 01.09. eines Jahres ist zulässig. Das Auflaufen von Neophyten ist frühzeitig durch Ausstechen zu unterbinden. Das Mahdgut ist abzufahren.

Heckenanpflanzung

Im Bebauungsplan ist zur Eingrünung des neuen Wohngebietes im WR 3 auf der privaten Grünfläche nördlich der Hahnenfähre (Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstück 674) ein durchgängiger linearer Gehölzbestand als freiwachsende oder geschnittene Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro laufendem Meter sind drei Sträucher als drei- bis viertriebige, verpflanzte Sträucher, 150 cm hoch (Mindestqualität) zu pflanzen. Bei einer freiwachsen Hecke sind standortgerechte, einheimische Straucharten (siehe Auswahl Artenliste unter Pkt. 8.2 der textlichen Festsetzungen), bei Entwicklung einer Formhecke sind Heckensträucher und Schnitthecken der Artenliste (Auswahlliste) ebenfalls unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Bei Pflegeschnitten oder Formschnitt ist durchgängig eine Heckenstruktur mit einer Mindesthöhe von 1,80 m Höhe und einer Tiefe von mindestens 0,70 m zu erhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18.919 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern.

Errichtung eines geschlossenen Gehölzsaums

Aus Gründen der optischen Abschirmung sind in den Reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7 auf dem Flurstück 1295 (Flur 4, Gemarkung Menden) in Ergänzung zum Gehölzbestand entlang des Leinpfad es ein freiwachsender Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung der Sträucher ist flächig, in einem Pflanzverband von 1,2 m mal 1,2 m und mit drei- bis viertriebigen, zweimal verpflanzten Sträuchern, 100-150 cm hoch (Mindest-Pflanzqualität) durchzuführen. Die Pflanzung ist aus mindestens 5 verschiedenen Straucharten der Artenliste (Auswahlliste) für standortgerechte, einheimische Sträucher (siehe textliche Festsetzungen unter Pkt. 8.3) aufzubauen, die Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen abwechslungsreich zu mischen.

In die Pflanzung sind 8 Einzelbäume so zu integrieren, dass eine durchgängige Baumkulisse erreicht wird. Es sind mindestens 2 verschiedene Baumarten der nachfolgenden Artenliste für standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die geschlossene Eingrünung ist vor Baubeginn fertigzustellen.

Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wird zur weiteren Begrünung des öffentlichen Straßenraums im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Hahnenfähre die Anpflanzung von mindestens einem Baum je sechs Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Anpflanzung der Straßenbäume wird der Straßenraum gegliedert und

das Ortsbild aufgewertet. Darüber hinaus haben die Straßenbäume positive Wirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Plangebiets und dienen Tieren als Lebensraum.

Innerhalb der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 1295 (Gemarkung Menden, Flur 4) sind zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestands 3 weitere standortgerechte und einheimische Laubbäume vor Baubeginn zu pflanzen.

Extensive Dachbegrünung

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 – WR 7 die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° und ab einer Gesamtfläche von mindestens 14 m² dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen.

Im Bereich der Bestandsbebauung haben diese Festsetzungen zunächst keine Auswirkungen. Erst im Zuge der Änderung, Errichtung oder Neuerrichtung von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern, Garagen, Carports und Tiefgaragen ist die Umsetzung einer Dachbegrünung erforderlich. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.

Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand auf der Fläche für Versorgungsanlagen, der lineare Gehölzbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze und die Baumreihe entlang der Hahnenföhre sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze gemäß der allgemeinen Hinweise zu den Anpflanzungen zu ersetzen.

Durch den Erhalt der o.g. linienhaften Gehölzstrukturen können sich Fledermäuse auch im Planungszustand strukturgebunden orientieren. Flugwege und Nahrungshabitate bleiben für diese Arten somit erhalten.

Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebiets

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 763 ÖWE (ökologische Werteinheiten) für den nördlichen Eingriffsbereich und 1.599 ÖWE für den südlichen Eingriffsbereich sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der Gemarkung Menden, Flur 3, Flurstück 408 in einer Gesamtgröße von 675 m² auszugleichen. Durch die Maßnahmen wird auf der Teilfläche eine ökologische Aufwertung um 2.362 Werteinheiten erreicht. Hierfür wird auf Maßnahmen aus einem Ökokonto zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um einen Flächenpool, auf dem Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfle-

ge sukzessive durchgeführt werden, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 16 Abs. 1 BNatSchG anerkannt wurden. Auf der bisher als Acker intensiv genutzten Fläche soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Ziel ist die Entwicklung als mäßig artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstwiesen und Vogelschutzgehölzen. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mittels eines Ökokontos gemäß § 16 Abs. 2 BNatSchG bevorratet worden.

Die verwendeten Teilflächen aus dem Ökokonto sind dem Bebauungsplan jeweils zuzuordnen. Ein Lageplan der Fläche befindet sich auf der Planurkunde.

Biologische Vielfalt

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet. Gleichzeitig erfolgt durch den geplanten Gebäudeabriss eine Entsiegelung. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der landschaftsbild-bezogene Erhaltungszustand wird auch zukünftig günstig bleiben und erfordert über die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen.

Orts- und Landschaftsbild

Das im Plangebiet befindliche Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung weder berührt noch beeinträchtigt. Durch die Planung werden offene Bereiche im Zentrum des Plangebiets versiegelt und Gehölze entfernt. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung wurde der Ausgleich berechnet und bewertet. Der Ausgleich erfolgt innerhalb und außerhalb des Plangebietes, die Eingriffe in Natur und Landschaft können damit vollständig kompensiert werden. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen wird durch die Planung nicht berührt.

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

Tiere

Vögel:

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnte trotz der vergleichsweise kleinen räumlichen Ausdehnung und der Siedlungsstruktur eine Vielzahl von Kleinvogelarten nachgewiesen werden. In Bezug auf die projektbedingt zu erwartenden Auswirkungen ergeben sich insbesondere Anforderungen an Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie an Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Haussperling. Vor dem Abriss von Gebäuden (ehemalige Hofstelle) im WR 3 auf dem Flurstück 1079 sind insgesamt 9 einzelne Nisthilfen oder 3 Kolonie-Nisthilfen für den Haussperling zu errichten.

Da die Brutzeit der nachgewiesenen Haussperlinge bis in den August reichen kann, ist vor einem Abriss außerhalb der Monate September und Oktober fachgutachterlich zu prüfen, ob dort Niststätten des Haussperlings bestehen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten sind Gehölzfällungen und die Beseitigung

von Grünstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres vorzunehmen.

Außenliegende Glas- und Spiegelflächen sind vogelfreundlich auszuführen.

Fledermäuse:

Fledermäuse wurden in der „ASP Fledermäuse“ gesondert betrachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurden verschiedene Fledermausarten nachgewiesen, einige bewohnen die zum Abriss geplanten Gebäude, andere nutzen Baumhöhlen als Habitat, wieder andere Arten nutzen das Gebiet als Nahrungsgast. Zur Kompensation des Verlustes von zwei Einzelquartieren sind 8 Fledermausspaltenkästen als Ersatzmaßnahme im Nahbereich der Abrissgebäude der ehemaligen Hofstelle im WR 3 zu installieren.

Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstubezeit und der Überwinterung im Zeitraum Ende Juli und Ende Oktober vorzunehmen.

Der Gebäudeabbruch ist fachgutachterlich durch Fledermausexperten zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Bei einem Abbruch der Gebäude ab dem Jahr 2023 ist die Quartiernutzung und Quartiersfunktion durch gebäudebewohnende Fledermäuse neu zu ermitteln und es ist ggf. die Maßnahmenplanung zu aktualisieren und bei Bedarf anzupassen.

Reptilien:

Untersucht wurde ein Vorkommen der Ringelnatter. Diese Art wurde im Plangebiet selbst zwar nicht nachgewiesen, konnte jedoch im direkt angrenzenden Uferbereich der Ruhr beobachtet werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Bebauung zu Stillgewässern im FFH-Gebiet an der südlichen Plangebietsgrenze sind südlich von Haus Jugendgroschen geeignete Sperrzäune zu setzen, um zu verhindern, dass Amphibien und ggf. Ringelnattern in das Baufeld gelangen und hier zu Schaden kommen könnten.

Tiere allgemein:

Um das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch nachweislich faunistisch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Biologen/innen, Ökologen/innen) zum gesamten Bauvorhaben und zur fachgerechten Umsetzung der textlichen Festsetzungen einzusetzen.

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Durch den Abriss der z.T. alten Gebäude und die Rodung von Gehölzbeständen gehen potenziell Quartierplätze von Fledermäusen, Niststätten von Vögeln sowie Nahrungshabitate beider Spezies verloren. Die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrswegen bedeuten eine Veränderung der Bodenoberfläche, auch werden potenziell Habitate von Fledermäusen und Vögeln beeinträchtigt, überbaut und fragmentiert. Durch die Bauaktivität

ten kann es zu temporären Veränderungen des Wasserhaushaltes kommen und es werden Störungen durch Licht, Lärm und Erschütterungen erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigungen wie z.B. eine Änderung der Nutzungsintensität und damit verbunden eine geringfügige Verkehrszunahme mit einer Erhöhung des Kollisionsrisikos in den bisher unbebauten Bereichen sind zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung unter Einhaltung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden somit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört, sodass davon auszugehen ist, dass keine Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

- Grad der Betroffenheit: betroffen

FFH-Gebiet

Da der Bereich der neuen Bebauung nicht direkt an das FFH-Gebiet grenzt, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen. Der Eisvogel wurde innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Bestandserfassungen der Artenschutzprüfung nicht festgestellt. Insgesamt ergeben sich laut der FFH-Vorprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Pflanzen und biologische Vielfalt

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen erhalten und teilweise zu geschlossenen Gehölzsäumen weiterentwickelt. Darüber hinaus wird zusätzlich durch entsprechende Festsetzungen eine Obstbaumwiese angelegt sowie die Pflanzung einer Hecke erforderlich. Darüber hinaus werden vorhandene Bäume durch Einzelbaumpflanzungen ergänzt.

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

- Grad der Betroffenheit: betroffen

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet. Gleichzeitig erfolgt durch den geplanten Gebäudeabriss eine Entsiegelung. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der landschaftsbildbezogene Erhaltungszustand wird auch zukünftig günstig bleiben und erfordert über die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen wird durch die Planung nicht berührt.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.4 Schutzgut Boden/Fläche

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der mittleren Ruhrterrasse, die von holozänen Auenlehmen und Lößablagerungen der Weichsel – Kaltzeit überlagert sind.

Die im Plangebiet überwiegend oberhalb des Festgesteinskörpers aufgeschlossenen schluffigen Sedimente sind grundsätzlich nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Versickerungsanlagen können dort errichtet werden, wo eine Bodenpassage durch sauberen Boden bei einer Grundwasserüberdeckung von mindestens einem Meter gewährleistet ist. Ein solcher Grenzflurabstand ist im gesamten Untersuchungsraum gegeben.

Zur Abschätzung der generellen Versickerungsfähigkeit kann auf allgemeingültige Erfahrungswerte für die vorliegenden Bodenarten zurückgegriffen werden. Demnach wird lokal eine Durchlässigkeit in einem für eine Versickerung eher ungünstigen Bereich von etwa $k_f = 10^{-5}$ bis 10^{-6} m/s für die anstehenden Sedimente zu erwarten sein.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Teilflächen des Plangebietes sind im Altlastenkataster der Stadt Mülheim als:

- Altstandorte unter den Nummern: G6-0044 (ehemalige Betriebstankstelle Mendener Straße 110 und G5-0001 (Kläranlage) sowie
- Altablagerungen unter den Nummern: G5-A1001 (Verfüllung nördlich der Hahnenfähre), G5-A1002 (Verfüllung zweier Klärbecken im Bereich der o.g. Kläranlage), G5-A1005 (Basisaufschüttung südlich der Hahnenfähre 9-11), G5-1003 (unsystematische Ablagerung im Bereich Mendener Straße 120) und G5-A1008 (unsystematische Ablagerung im Bereich Mulhofs Kamp, südliche Plangebietsgrenze) erfasst.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Schutzwürdige Böden

Im Plangebiet sind im Bereich der geplanten Bebauung nördlich und südlich der Hahnenfähre teilweise schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Im nördlichen Plangebiet sind im Bereich der vorgesehenen privaten Grünfläche ebenfalls schutzwürdige Böden vorhanden.

Fläche

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt und weist ein deutliches Gefälle von der Mendener Straße Richtung Westen zur Ruhr um ca. 8-10 m auf. Neben drei Gemeinbedarfsflächen und einer Fläche für Versorgungsanlagen befinden sich im Plangebiet überwiegend

Wohngebäude mit Hausgärten in privater Nutzung. Derzeit ist eine Fläche von ca. 2,8 ha im gesamten Plangebiet versiegelt.

2.4.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Boden/Fläche hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Altlasten*, *Schutzwürdige Böden* sowie *Fläche* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden Bodenerkundung zur Gefährdungsabschätzung (Büro Konzept Umweltberatung GmbH, Mülheim, Februar 2020) wurde das Plangebiet untersucht. Mögliche Ausdehnungen und Mächtigkeiten von vorgefundenen, altlastenrelevanten Böden und Auffüllungen, die im Altlastenkataster der Stadt Mülheim aufgeführt sind, wurden erkundet und deren mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden und planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen (Wohnungsbau) über die verschiedenen Wirkungspfade: Boden-Sickerwasser-Grundwasser / Boden-Mensch / Boden-Nutzpflanze bestimmt.

Im Bereich der Altstandorte und der Altablagerungen wurden 9 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5 m durchgeführt und auf sieben Flächen wurden Oberbodenmischproben gewonnen. Die Bodenproben wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Nutzung chemisch analysiert.

Das Untersuchungsgelände liegt im Bereich der mittleren Ruhrterrasse, die von holozänen Auenlehmen und Lößablagerungen der Weichsel-Kaltzeit überdeckt sind. Im Liegenden steht der karbonische Fels an.

Lediglich in drei Rammkernsondierungen (3, 7 und 10) wurden Auffüllungen angetroffen.

Stark erhöhte Schadstoffgehalte wurden ausschließlich unterhalb der Schwarzdecke in der Bodenprobe der Schlacketragschicht (Probe 3.1) im WR 6 angetroffen. Hier überschreitet der PAK – Gehalt mit 24 mg/kg Benzo (a) pyren deutlich die entsprechenden Prüfwerte. Drei abgrenzende Bohrungen im nichtversiegelten Umfeld der RKS 3 zeigen keine relevanten PAK-Gehalte.

Hinsichtlich der Wirkungspfade ergibt sich nachfolgende Beurteilung der Untersuchungsergebnisse:

Wirkungspfad Boden - Mensch

Bis auf die Einzelprobe 3.1 im WR 6 unterschreiten alle Proben die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung auch für die sensibelste Nutzung.

Die Probe 3.1 der Tragschicht befindet sich unterhalb einer Oberflächenbefestigung und stellt daher derzeit keine Gefahr dar. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber zu gewährleisten, dass im WR 6 die Schwarzdecke und die Tragschicht aufgenommen und entsorgt werden.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Davon ausgehend, dass die Tragschicht unterhalb der Schwarzdecke im Bereich der RKS 3 im Zuge der Baureifmachung für die geplante Bebauung entfernt wird, sind keine Gefahren für das Grundwasser abzuleiten.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Bei Untersuchungen der Schwermetalle Cadmium und Blei im Ammoniumnitratextrakt wurden im Bereich von zwei Oberflächenmischproben (OBM 3 und 7) im WR 3 leicht erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt.

Im Bereich der Fläche OBM 7 sind die Überschreitungen im Ammoniumnitratextrakt so gering und die Gehalte der Schwermetalle in der Originalsubstanz so niedrig, dass auch für einen Nutzpflanzenanbau keine Gefahren abgeleitet werden. Für den Parameter Cadmium werden die Vorsorgewerte für die Bodenart Schluff unterschritten.

Im Bereich der Fläche OBM 3 liegen die Cadmium- und Bleigehalte im Ammoniumnitratextrakt mit 0,21 mg/kg Cd und 0,34 mg/kg Pb deutlich oberhalb der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte der BBodSchV. Zwar sind auch in diesem Bereich mit 1 mg/kg Cadmium und 86 mg/kg Blei nur geringe Gehalte in der Originalsubstanz festgestellt worden, dennoch wird empfohlen, den Boden im WR 3 im Bereich der OBM 3 auf den Flächen für Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m auszutauschen und Boden, der die Vorsorgewerte einhält, einzubauen.

Insgesamt sind im Rahmen der Gefährdungsabschätzung hauptsächlich natürliche Böden mit nur sehr geringen Schadstoffgehalte festgestellt worden.

Schutzwürdige Böden

Da in den Bereichen, in den die schutzwürdigen Böden vorhanden sind keine weiteren Versiegelungen bzw. Beeinträchtigungen des Bodens vorgesehen sind, sind diese Flächen bei den Bodenuntersuchungen nicht zu berücksichtigen.

Fläche

Derzeit ist eine Fläche von ca. 2,8 ha im gesamten Plangebiet versiegelt. Durch die geplante Bebauung würde sich dieser Wert um ca. 0,2 ha erhöhen.

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

Altlasten

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Plangebietes für alle Nutzungen uneingeschränkt zu gewährleisten sind dennoch folgende Maßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) sicherzustellen.

1. Im Reinen Wohngebiet WR 6 ist die Schwarzdecke und die Tragschicht im Bereich der Rammkernsondierung (RKS) 3 zu entfernen und in zukünftigen Hausgärten gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.
2. Im WR 3 ist im Bereich der Oberbodenmischprobe (OBM) 3 der Oberboden in zukünftigen Hausgärten bis in eine Tiefe von 0,35 m gegen Boden, der die Vorsorgewerte einhält, auszutauschen.
3. Die oben genannten Maßnahmen sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG („Altlastengutachter“) zu begleiten und zu dokumentieren.

Die im Zuge der Bodenuntersuchung angetroffenen Lößlehme und Auenlehme sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für diese feinsandigen und zum Teil tonigen Schluffe werden auf $k_f = 10^{-5} - 10^{-6}$ m/s geschätzt.

Fläche

Der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich gegenüber der bereits vorhandenen Versiegelung geringfügig um ca. 7%.

2.4.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten

Die Kennzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen bezüglich Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen stellen sicher, dass bei entsprechender Umsetzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

- Grad der Betroffenheit: betroffen

Schutzwürdige Böden

Die vorhandenen schutzwürdigen Böden werden keinen weiteren Versiegelungen ausgesetzt, bzw. Beeinträchtigungen des Bodens sind dort nicht vorgesehen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Fläche

Der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich gegenüber der bereits vorhandenen Versiegelung geringfügig um ca. 7%. Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff gemindert werden, so dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich gewertet werden können.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Schulte-Marxloh“ in Ost-/Westrichtung. Das Gewässer ist in Höhe der Mendener Straße auf einer Länge von ungefähr 120 Meter verrohrt und durchquert somit einen Teil des Plangebietes. Danach verläuft das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr in einem Regelprofil. Nach heutigem Kenntnisstand ist von einer Überbauung der Bachverrohrung durch die zur Hausnummer 94 gehörenden Gebäude auszugehen. Bei der Verrohrung handelt es sich um eine Anlage an einem Gewässer gemäß § 36 WHG und § 22 LWG.

Im südlichen Plangebiet verläuft in Ost-/Westrichtung der Forstbach. Der Forstbach hat ein Einzugsgebiet von 3,07 km² und verläuft auf einer Länge von ca. 200 Metern unterhalb der Mendener Straße verrohrt bis in das Plangebiet hinein, ehe das Gewässer bis zur Mündung in die Ruhr offen auftritt.

Bei beiden Gewässern handelt es sich um sonstige Oberflächengewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², die gemäß §§ 27-34 WHG so zu bewirtschaften sind, dass ihr ökologischer und chemischer Zustand nicht verschlechtert wird und sie zukünftig einen guten ökologischen und chemischen Zustand erreichen. Im Rahmen der Gewässerüberwachung 2014 konnte für den Zulauf „Schulte-Marxloh“ und den Zulauf „Forstbach“ festgestellt werden, dass in beiden Gewässern die Bewirtschaftungsziele bisher nicht erreicht wurden. Die Gewässerstruktur ist innerhalb des Plangebietes bis zu 90 % deutlich bis vollständig verändert. Die chemische Belastung vor allem durch die Parameter Ammonium-Stickstoff, Phosphor (gesamt) und Blei führten zu Überschreitungen zulässiger Grenzwerte gemäß Oberflächengewässerverordnung.

Westlich des Plangebietes verläuft die Ruhr.

Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

Der westliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im gemäß § 76 WHG gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Ruhr zwischen Fluss-km 17,5 und 17,1. Es gelten hier die Schutzvorschriften des § 78 WHG. Das westliche Plangebiet befindet sich zudem in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes; es gilt hier § 78b WHG.

Wasserschutzgebiete

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

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers

- 276_03 Untere Ruhr Talaue

Im Rahmen des 2. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen im Zeitraum 2007 bis 2012 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand und wird diesen Zustand auch im 3. Bewirtschaftungsplan bis 2021 voraussichtlich wieder erreichen. Der chemische Zustand wird aktuell mit gut bewertet. Die Landesprognosen deuten auf keine Verschlechterung bis 2021 hin.

Der Grundwasserkörper gehört gemäß Landesdaten aktuell nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern aufgrund der mengenmäßigen bzw. chemischen Bewertung seines Zustands. Er gehört auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Die im Plangebiet überwiegend oberhalb des Festgesteinskörpers aufgeschlossenen schluffigen Sedimente sind grundsätzlich nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Versickerungsanlagen können dort errichtet werden, wo eine Bodenpassage durch sauberen Boden bei einer Grundwasserüberdeckung von mindestens einem Meter gewährleistet ist. Ein solcher Grenzflurabstand ist im gesamten Untersuchungsraum gegeben.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der künftigen Bebauung ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies schadlos möglich ist und keine wasserwirtschaftlichen Belange dem entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im Kapitel „2.5.4 Prognose bei Durchführung der Planung“ integriert wurden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr. Die Belange des Hochwasserschutzes sind insofern vom geplanten Vorhaben betroffen.

Nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen sowie die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) kann unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zulassen, wenn keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht oder geschaffen werden kann und diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen.

In den ruhrseitigen Gartenbereichen sind Gartenhäuser, Schuppen, Komposter, weitere Gehölzstrukturen u. ä. untersagt. Um ausreichend große Gartengrundstücke ohne Nutzungseinschränkungen zur Verfügung stellen zu können, sollte der Aspekt des Hochwasserschutzes bei der Planung der Erschließungsstraße, der Stellplätze und der Lage der Gebäude berücksichtigt werden.

Abwasser

Die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur besteht aus einer Mischwasserkanalisation. Mehrere Mischwasserkanäle, die aus dem Bereich der Mendener Straße, Steinknappen und Bergerstraße kommen, sind im Bereich der Hahnenfähre an einen Mischwasserkanal (DN1600) angeschlossen. An diesen schließt zusätzlich ein Kanal (mit DN300) aus dem Bereich Mulhofs Kamp sowie ein privater Kanal aus den Liegenschaften der Gemarkung Menden, Flur 4, Flurstücke 1295 und 836 mit unbekanntem Durchmesser an. Nachdem der Mischwasserkanal die Hahnenfähre kreuzt, wird er über ein Regenüberlaufbecken des Ruhrverbandes entlastet. Über ein Pumpwerk und einen Düker wird der klärpflichtige Mischwasserabfluss zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld abgeleitet.

Starkregengefahren

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr geht eine Überflutungsgefahr für den Bereich der Einmündung des Forstbaches in die Ruhr sowie aus Teilbereichen der Hahnenfähre hervor.

Wasserrahmenrichtlinie

Im Bereich der Hahnenfähre verläuft der Forstbach, teils verrohrt, teils offen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (entlang der Grundstücksgrenze Mendener Straße 94 und 96) verläuft der Bach Schulte-Marxloh vollständig verrohrt, bevor er in die Ruhr mündet.

Seitens der Stadt Mülheim ergibt sich ein Handlungsbedarf zur ökologischen Umgestaltung der Gewässer, basierend auf den Bewirtschaftungszielen der §§27 ff. WHG. Diesbezüglich gibt es bereits ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF), welches im Jahr 2016 aktualisiert wurde. Darin sind Maßnahmen zur ökologischen Umgestaltung formuliert, die z.B. für den an das Plangebiet angrenzenden und noch teilweise verrohrten Forstbach eine Offenlegung darstellen. Von daher ist bei der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, dass der noch nicht bebaute Bereich nördlich der Hahnenfähre nicht von Süden her erschlossen werden kann.

Der Verlauf und auch ein mindestens fünf Meter breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten des Gewässers sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, damit Maßnahmen der WRRL zukünftig umgesetzt werden können. Gleiches gilt auch für den durch das Plangebiet verrohrt verlaufenden Bach Schulte-Marxloh.

2.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Oberflächengewässer, Abwasser, Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasser* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Bei der weiteren Planung ist der Gewässerschutz besonders zu berücksichtigen, d. h. es ist ein Gewässerrandstreifen an der rechten und linken Uferseite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Nutzung freizuhalten, welcher der Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen dient.

Bei der Entwässerung von versiegelten Flächen, die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in vorhandene Oberflächengewässer verbunden sind, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz, welche erlaubnispflichtig ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden immissionsorientierte Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse gestellt und entsprechende Nachweise erforderlich.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im WR 3 mehr als 2 m, im WR 6 und WR 7 ist der Grundwasserstand stark vom Wasserstand der Ruhr abhängig und liegt im Mittel bei 1,5 m unter Geländeoberkante im Bereich des Baugebietes.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden / Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Untersuchungsgebiet überwiegend oberhalb des Festgesteinskörpers aufgeschlossenen schluffigen Sedimente sind grundsätzlich nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Versickerungsanlagen können dort errichtet werden, wo eine Bodenpassage durch sauberen Boden bei einer Grundwasserüberdeckung von mindestens einem Meter gewährleistet ist. Ein solcher Grenzflurabstand ist im gesamten Untersuchungsraum gegeben. Zur Abschätzung der generellen Versickerungsfähigkeit kann auf allgemeingültige Erfahrungswerte für die vorliegenden Bodenarten zurückgegriffen werden. Demnach wird lokal eine Durchlässigkeit in einem für eine Versickerung eher ungünstigen Bereich von etwa $k_f = 10^{-5}$ bis 10^{-6} m/s für die anstehenden Sedimente zu erwarten sein. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wurde der Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen Gewässer der Ruhr und in den Forstbach der Vorzug gegeben.

Überschwemmungs-, Risikogebiet / Hochwasserschutz

Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Für das westliche Baufeld im WR 6 ergibt sich eine geringe Betroffenheit bei einem Hochwasser, mit welchem seltener als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte im Rahmen des Planverfahrens die Erstellung eines Entwässerungsgutachtens auch unter der Betrachtung von Überflutungsgefahren. Überflutungsgefahren im Bereich der geplanten Neubaufächen können

generell durch das Ruhrhochwasser sowie Hochwasser und Sturzfluten des Forstbaches entstehen.

Das Neubaugebiet im WR 3 ist aufgrund des Abstands zur Ruhr von Ruhrhochwasser nicht betroffen. Ein Hochwasser des Forstbaches könnte die Gartenfläche des geplanten südlichen Gebäudes betreffen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine mögliche Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 durch das Hochwasser des Forstbaches gegeben ist und daher Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die private Zufahrtsstraße zum Baugebiet. Hier sind geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der Zufahrtsstraße vorzusehen.

Im Falle eines Ruhrhochwassers sind die Gartenbereiche des WR 6 und WR 7 betroffen, die Bebauung wird jedoch nicht gefährdet. Aufgrund sehr hoher Grundwasserspiegel bei Ruhrhochwasser können allerdings Kellerräume der Neubebauung betroffen sein.

Abwasser

Durch die Neubebauung fällt zukünftig eine größere Menge Abwasser an. Diese kann mittels neu zu erstellender Schmutzwasserleitungen innerhalb der geplanten Erschließung im WR 3 und der geplanten Privatstraße im WR 6 und WR 7 im weiteren Verlauf über die bestehende Kanalisation innerhalb der Hahnenfähre und der Mendener Straße entsorgt werden.

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

Oberflächengewässer

Der Forstbach wurde im offenen Verlauf mit den entsprechenden Abständen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Der verrohrte Verlauf wurde teilweise als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein weiterer verrohrter Abschnitt verläuft im Zufahrtbereich der „Fläche für Versorgungsanlagen“.

Der Bachlauf Schulte-Marloh wurde in seinem kompletten Verlauf innerhalb des Plangebietes als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit den entsprechenden Abständen (insgesamt 10 m) festgesetzt und berücksichtigt dabei auch den begradigten Verlauf außerhalb des Gebäudes Mendener Straße 94.

Hierdurch wird für beide Bachläufe die Ableitung in die Ruhr sichergestellt und schädliche Gewässerveränderungen können ausgeschlossen werden.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändern, da beide Neubaubereiche auch heute schon bebaut und daher teilweise versiegelt sind. Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Grundwasser

Aufgrund sehr hoher Grundwasserspiegel bei Ruhrhochwasser können Kellerräume der geplanten Gebäude im WR 6 und WR 7 gefährdet sein.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Da die Versickerungsleistungen der anstehenden Böden in den beiden Neubaugebieten und die Grundwasserflurabstände im WR 6 und WR 7 gering sind, ist eine Versickerung nicht als alleinige Entwässerung möglich. Nach Prüfung mehrerer Entwässerungsvarianten im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr die Regenwasserbeseitigung der Neubebauungen im WR 3, WR 6 und WR 7 wie folgt umgesetzt werden:

Reines Wohngebiet WR 3

Das neue Wohngebiet soll über ein Grundleitungsnetz erschlossen werden. Von dort wird das Regenwasser über ein offenes Gerinne – bergab - dem geplanten Regenrückhaltebecken in der privaten Grünfläche des Flurstücks 817 zugeleitet. Das Becken soll als Erdbecken mit einer Tiefe von 50 cm mit einer leichten Verwallung zur Ruhr hin gestaltet werden. Der Ausbau kann als bewachsener Retentionsraum (Wiesenfläche) in die Baumpflanzungen der privaten Grünfläche integriert werden. Der Drosselabfluss kann an einem Ablauf durch ein Rohr mit einer Blende in einer technisch ähnlich einfachen Bauweise erstellt werden. Der Beckenüberlauf kann als leicht abgesenkte Überlaufschwelle in der Verwallung angeordnet werden. Eine Abdichtung der Beckensohle ist nicht erforderlich, sodass eine Teilversickerung des Regenwassers möglich wird.

Für den Havariefall soll ein Schieber im letzten Schacht des Grundleitungsnetzes vorgesehen werden, um ein Abfließen von Löschmittel o.ä. in das Becken und die Ruhr zu verhindern.

Die Einleitung in die Ruhr soll als eingetauchtes Rohr unterhalb des Wasserspiegels umgesetzt werden. Dabei ist eine Querströmung durch die Einleitung zu vermeiden.

Der Ablauf zur Ruhr kann über eine Schlitzrinne oberflächennah oder eine Rohrleitung zur Querung des Leinpfades entlang des Ruhrufers erfolgen.

Reine Wohngebiete WR 6 und 7

Die Regenentwässerung soll in den Reinen Wohngebieten WR 6 und 7 durch ein Grundleitungsnetz erfolgen, dass an das geplante Rückhaltebecken nördlich des WR 7 angeschlossen wird. Wie im WR 3 kann auch hier das Becken als flaches Erdbecken mit 50cm Tiefe gestaltet werden. Die Einstautiefe wurde mit 40 cm angenommen. Der Ablauf und Notüberlauf des Beckens ist zum Forstbach orientiert. Dorthin ist der Gehweg entlang des Forstbachs mit einer Rohrleitung oder einer Schlitzrinne zu kreuzen. Für das Erdbecken ist keine Sohldichtung erforderlich. Eine Teilversickerung soll ermöglicht werden.

Für Havariefälle ist auch hier ein Schieber im Grundleitungsnetz vor Einleitung in das Erdbecken vorzusehen.

Der Einleitungsbereich sollte möglichst diffus z.B. durch eine Kiesrigole o.ä. gestaltet werden.

Abwasser

Das Schmutzwasser der Neubebauung im WR 3 kann voraussichtlich direkt im Freigefälle an den Mischwasserkanal in der Mendener Straße mit einer Rückstausicherung angeschlossen werden. Die Flächen im WR 6 und WR 7 liegen deutlich tiefer als die Mendener Straße. Für den Schmutzwasseranschluss an die Mischwasserkanalisation ist hier ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Der Anschluss der Schmutzwasser-Druckrohrleitung des Pumpwerks kann in der Mendener Straße oder dem Mulhofskamp erfolgen. Bei einem direkten Anschluss an den Hauptsammler Hahnenföhre ist zu beachten, dass bei stärkeren Regenfällen von einem hohen Durchfluss mit großem Wasserdruk im Mischwasserkanal zu rechnen ist. Ein Anschluss ist auf diese Betriebsbedingungen auszurichten (Verlegesicherheit, Rückstauschutz, Überflutungsschutz).

Das Niederschlagswasser der Bestandsgebäude wird – wie bisher – in die Mischwasserkanäle der Mendener Straße bzw. der Hahnenföhre abgeleitet.

Hochwasserschutz / Starkregengefahr

Die Starkregengefahr wurde im Rahmen des Entwässerungsgutachtens anhand der Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen (Starkregen NRW) und der Stadt Mülheim bewertet.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine mögliche Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 durch das Hochwasser des Forstbaches gegeben ist und daher Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die private Zufahrtsstraße zum Baugebiet. Hier sind geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der Zufahrtsstraße vorzusehen.

Im Falle eines Ruhrhochwassers sind die Gartenbereiche des WR 6 und WR 7 betroffen, die Bebauung wird jedoch nicht gefährdet. Aufgrund sehr hoher Grundwasserspiegel bei Ruhrhochwasser können allerdings Kellerräume der Neubebauung betroffen sein. In einem städtebaulichen Vertrag sollte daher geregelt werden, dass bei der Errichtung von Kellerräumen eine sogenannte „weiße Wanne“ zum Schutz vor Ruhrhochwasser verbaut wird.

Eine Renaturierung des Forstbachs in einem offenen Gewässerbett verändert die Starkregensituation.

Überschwemmungs-, Risikogebiet

Die teilweise im westlichen Plangebiet vorhandenen Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die entsprechen-

den Hinweise auf die Ver- und Gebote im Überschwemmungsgebiet wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zusätzlich erfolgte die Festsetzung, dass eine bauliche Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche „Überschwemmungsgebiet“ nicht zulässig ist. Erdniveauveränderungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Entwässerung. Die geplanten Rückhaltebecken (Mulden) für die Niederschlagswasserbeseitigung der Neubebauung wurden außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete angeordnet.

Für das westliche Baufeld im WR 6 zeigt sich eine geringe Betroffenheit bei einem Hochwasser, mit welchem seltener als alle 100 Jahre zu rechnen ist.

In die Planzeichnung wurde daher das „Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ nach § 78b WHG ebenfalls nachrichtlich übernommen. Das Risikogebiet tangiert hier einen minimalen Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sollte bei Ausnutzung der kompletten Baugrenze im Rahmen einer wirksamen Bauvorsorge eine sichere Gründung gegen Unterspülungen oder die Ausbildung einer „Schwarzen oder Weißen Wanne“ umgesetzt werden. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss ist darüber hinaus ebenfalls möglich.

2.5.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Ein Teilabschnitt der Ruhr ist durch den künftigen Zufluss der Niederschlagswasserbeseitigung aus den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 6 und WR 7 betroffen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die beiden Bachläufe inklusive der erforderlichen Schutzstreifen werden durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen in ihrem Bestand gesichert.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Grundwasser

Im Falle eines Ruhrhochwassers sind die Gartenbereiche des WR 6 und WR 7 betroffen, die Bebauung wird jedoch nicht gefährdet. Aufgrund sehr hoher Grundwasserspiegel bei Ruhrhochwasser können allerdings Kellerräume der Neubebauung betroffen sein. Grad der Betroffenheit: betroffen

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens innerhalb des Plangebietes.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Beseitigung von Niederschlagswasser

In einem Entwässerungsgutachten wurden mehrere Alternativen zur Niederschlagswasserbeseitigung der Neubebauung geprüft. Das Niederschlagswasser des WR 3 soll gedrosselt in die Ruhr, das Niederschlagswasser aus dem WR 6 und WR 7 gedrosselt in den Forstbach eingeleitet werden.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Hochwasserschutz

Da eine mögliche Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 durch das Hochwasser des Forstbaches gegeben ist, werden Schutzmaßnahmen (wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der privaten Zufahrtsstraße) erforderlich, die in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor/Grundstückseigentümer geregelt werden.

- Grad der Betroffenheit: betroffen

Überschwemmungs-, Risikogebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Ruhr wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die entsprechenden Ver- und Gebote zum Überschwemmungsgebiet wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Da sich die komplette Wohnbebauung außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ruhr befindet, ist grundsätzlich keine Gefährdung zu erwarten.

In die Planzeichnung wurden darüber hinaus die „Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete“ nachrichtlich übernommen. Dies sind Gebiete, die von Hochwasser betroffen werden, mit welchen seltener als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist. Es gilt hier der § 78b WHG. Eine geringfügige Betroffenheit zeigt sich bei dem westlichen geplanten Gebäude im WR 6.

- Grad der Betroffenheit: betroffen

Abwasser

Da das anfallende Schmutzwasser teils direkt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden kann bzw. teils über eine neu zu erstellende Kanalisation innerhalb der Planstraße zugeführt werden wird, sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

- 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 außerhalb 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) für Abschnitte des Straßennetzes im Umfeld des Plangebietes keine kritischen Belastungen in Bezug auf die Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch >37 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ kritisch >29 µg/m³) auf.

Klima

Das Plangebiet ist ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet.

Es wird größtenteils den Bereichen der Kaltluftbildung im Flachland- und Hangbereich mit mäßigen Temperaturminima zugeordnet. In diesen Bereichen kann sich Kaltluft bilden, deren Temperaturminima jedoch nicht so tief liegen wie im Talbereich. Ein Teil innerhalb des Plangebietes gehört zur Kernzone der stärksten nächtlichen Abkühlung in den unteren Hangbereichen. In diesem ist die Inversionshäufigkeit sehr hoch und in den Sommermonaten ist die thermische Belastung gering, weshalb die biometeorologische Entlastungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche erhöht ist. Weiterhin weist der Bereich einen Kaltabfluss von den östlich angrenzenden Freilandklimaflächen Richtung Ruhr auf. Bei einer weiteren Bebauung des Gebietes besteht die Möglichkeit einer Reduktion des Kaltluftcharakters.

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich südlich der Hahnenfähre als „Freilandklima“ definiert. Das Klimatop verfügt über einen ungestörten Temperatur-/ Feuchteverlauf, Windoffenheit, normale Strahlung und keine Quellen für Luftverunreinigungen. Die Freifläche dient zudem als Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiet.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben insbesondere stadtnahe Freiflächen als regional bedeutsame Ausgleichsräume, die gesichert und aufgewertet werden sollten. Besiedlungen und Emissionen sollten vermieden und der Ausbau von Grünzügen und Naherholungsgebieten angestrebt werden.

Das vom Flughafengelände nach Westen hinabfallende Relief begünstigt eine Luftmassenbewegung über die landwirtschaftlichen Freiflächen in Richtung Ruhrtal. Im Ruhrtal werden diese kühleren Luftmassen mit Windgeschwindigkeiten bis etwa 1,3 m/s nach Norden abgelenkt und können über die Ruhr als Luftleitbahn in Richtung Mülheimer Innenstadt vordringen.

2.6.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchföhung der Planung ergäben sich für *das Schutzgut Luft und Klima* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.6.3 Prognose bei Durchföhung der Planung

Luft/Luftreinhaltung

Es werden auch zukünftig - trotz der mit einer möglichen Bebauung einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens - keine Überschreitungen der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub entlang des Plangebietes erwartet.

Klima

Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe der Bebauung jedoch nicht zu erwarten. Die Gehölzstrukturen werden durch die vorliegende Planung größtenteils geschützt und weitestgehend erhalten.

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

Luft/Luftreinhaltung

Maßnahmen zur Lufthygiene sind nicht erforderlich.

Klima

Die vorgesehenen Anpflanzungen und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus.

2.6.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhaltung

Es ergibt sich durch die geplante Bebauung bzw. durch die Bodenversiegelungen keine Beeinträchtigung des Kleinklimas

- Nicht betroffen

Klima

Die vorgesehenen Anpflanzungen und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus.

- 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

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Mendener Straße 110 a. Dabei handelt es sich um eine ehemalige, auf das Jahr 1733 datierte Fachwerkscheune, die zum Wohnhaus umgenutzt wurde. Das Baudenkmal wurde am 10.09.1985 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.7.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*.

2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Baudenkmal

Im direkten Umfeld des Baudenkmals befindet sich derzeit auch schon eine Bebauung in Form eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gehöfts. Durch Aufnahme und Erweiterung der bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen im direkten Umfeld werden keine Beeinträchtigungen des Baudenkmals entstehen.

Bodendenkmal

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf den Aspekt *Bodendenkmäler*.

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

Baudenkmal

Das Baudenkmal wird in der Planurkunde in seinem Bestand planungsrechtlich durch Festsetzung einer Baulinie und entsprechende „D“ Signatur gesichert.

Bodendenkmäler

Sollten im Rahmen der Planumsetzung bislang nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese den zuständigen Fachbehörden zu melden.

2.7.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmal:

Das Baudenkmal wird in der Planurkunde entsprechend planungsrechtlich gesichert. Die Umgebung des Denkmals ist derzeit schon teilweise mit einem landwirtschaftlichen Gehöft bebaut.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Bodendenkmäler

Derzeit sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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 für Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenföhre – H 6“ wurden anderweitige Lösungsansätze wie die Nullvariante oder eine dichtere Bebauung zur Gebäudeanordnung untersucht.

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

Auch wurde die Möglichkeit einer dichteren Bebauung und unterschiedlicher Geschossigkeit im Plangebiet betrachtet. Diese würde die Effizienz der Flächennutzung erhöhen und somit dem Ziel des Flächensparens entsprechen. Allerdings sind neben dem Schutzgut

Flächen auch die anderen Schutzgüter zu betrachten. So hat eine dichtere Bebauung Auswirkungen auf das lokale Klima, den Boden bzw. Boden-Wasser-Haushalt, die Biotopstrukturen sowie das Ortsbild.

Die aufgelockerte Bauweise sowie die Erschließung über bestehende öffentliche Verkehrsflächen tragen zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes bei und berücksichtigen in einem hohen Maße die umliegende Umgebung im Siedlungs- und Landschaftsraum.

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

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

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurden im Mai 2023 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) und im November 2020 eine FFH-Vorprüfung (Screening) erarbeitet. Der LBP stellt die Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Bilanz dar und stuft den nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff als ausgleichbar ein. Eine Ergänzende Stellungnahme zum LBP hinsichtlich der Anpassung des Kompensationsbedarfs wurde seitens der Stabsstelle Umweltschutz / Untere Naturschutzbehörde am 23.06.2023 nachgereicht.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auch in Summation keine erhebliche Beeinträchtigung des an das Plangebiet angrenzenden Natura 2000 Gebietes DE-4507-301 "Ruhraue in Mülheim" zu erwarten ist.

Um für das Plangebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurden im Jahr 2020 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1 und 2) erstellt. Vertiefend wurde eine Artenschutzprüfung für Fledermäuse im Oktober 2020 erstellt.

Die Lärmemissionen und -immissionen wurden für den Verkehrs- und Schiffslärm sowie den Gewerbelärm in einer schalltechnischen Untersuchung von März 2022 ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung dienten die vorhandenen Verkehrsbelastungszahlen der an das Plangebiet angrenzenden (Wasser-) Straßen und der aktuelle Bebauungsplanentwurf.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen (ABSAW), der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der Richtwerte der TA Lärm bewertet.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse insbesondere im Hinblick auf Altlasten wurde eine detaillierte Gefährdungsabschätzung (Februar 2020) mit entsprechenden Bohrungen und Bodenanalysen erstellt.

Für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wurde im Mai 2023 ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser soll jeweils über Rückhaltebecken in Form von Mulden gedrosselt in die Ruhr (WR 3) oder in den Forstbach (WR 6 und WR 7) eingeleitet werden.

Zur Beurteilung des Klimas wurde die städtische Klimaanalyse von 2018 herangezogen. Darüber hinaus wurde die Checkliste „Bauen und Klimaschutz“ zur Beurteilung des Vorhabens genutzt. Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde zudem der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Der Luftreinhalteplan basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Bei der Zusammenstellung, Bearbeitung und Bewertung der Angaben und Sachverhalte traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

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.

Die für den Eingriff durch die geplante Bebauung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN
<p>Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung</p>	<p><u>Verkehrs,-Schiffs- und Gewerbelärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete der DIN 18005 von 50 dB(A) werden am Tag auf Immissionshöhe des Erdgeschosses im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des südwestlichsten Bereiches des Plangebiets überschritten. Die nachts anzustrebenden 40 dB(A) werden im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet überschritten. • Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag werden im Großteil des Plangebietes eingehalten. Überschritten wird der Grenzwert in der ersten Baureihe entlang der Mendener Straße bis zu einer Tiefe von maximal ca. 50 m. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) entlang der Mendener Straße in einer Breite von bis zu ca. 75 m überschritten. • Die 50 dB-Isophone, welche die Einhaltung des tageszeitlichen Orientierungswertes vom Überschreitungsbereich abgrenzt, verschiebt sich mit zunehmender Immissionshöhe um einige Meter in westliche Richtung, sodass auch am Tag im 3. Obergeschoss der Orientierungswert nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Der nachts anzustrebenden Orientierungswert von 40 dB(A) wird im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet überschritten. Mit zunehmender Immissionshöhe nehmen die Überschreitungsbereiche im Plangebiet zu. • Auch die 59 dB-Isophone für den tageszeitlichen Immissionsgrenzwert verschieben sich mit zunehmender Geschosshöhe um einige Meter in Richtung Westen. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) entlang der Mendener Str. in einer Breite von bis zu ca. 75 m überschritten. Wie bereits zur Tageszeit verschiebt sich der Immissionsgrenzwert mit zunehmender Geschosshöhe Richtung Westen. • Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird im Plangebiet im Nahbereich des Kassenbergs tagsüber bis zu 18 dB(A) durch Verkehrslärm und auch nachts flächendeckend überschritten. Die voraussichtlich in urbanen Gebieten anzustrebenden

	<p>schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden auf den geplanten MU-Flächen ebenfalls flächendeckend überschritten. Der in Gewerbegebieten anzustrebende Orientierungswert wird in weiten Teilen der geplanten GE-Fläche eingehalten, im Nahbereich der Düsseldorf Straße jedoch tagsüber um bis zu 9 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor, damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch Gewerbelärm werden die in WA geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb der geplanten WA-Fläche im Bereich der potentiellen Baugrenze tags und nachts mindestens eingehalten. Die in MU geltenden Immissionsrichtwerte werden innerhalb der MU Fläche eingehalten bzw. unterschritten. <p><u>Gewerbelärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Einzelfällen können kurzzeitig erhöhte Lärmwerte an der Nordostfassade der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet unmittelbar an der Mendener Straße auftreten. Da aber in der Ausgangssituation aufgrund der Gaststättennutzung in der unveränderten Bebauungs- und Nutzungssituation außerhalb des Plangebietes nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist und solche im weiter entfernten Plangebiet somit keine Rolle mehr spielen, können die Konflikte allenfalls theoretisch aufgrund rechnerischer Anspruchspositionen (ausgehend von Nachrichtwerten der TA für WR-Gebiete) angenommen werden. <p><u>Fluglärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken ist nicht auszuschließen. <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <p><u>Mögliche Katastrophen und Unfälle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen. • Aus den Starkregengefahrenkarten geht eine Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des Reinen Wohngebiets WR 7 hervor. Der Zulauf erfolgt maßgeblich über die private Erschließungsstraße zum Wohnbaugebiet. Daher sind hier geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. die Ableitung der Wasserströme zum Forstbach durch eine Bodenschwelle in der privaten Zufahrtsstraße vorzusehen. <p>Grad der Betroffenheit: betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine nennenswerten Änderungen der heutigen Situation für die betrachteten Aspekte Erholung und Generation, Energie und stör anfällige Betriebe
--	---

	<p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
<p>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt und Landschaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Abriss- und Baumaßnahmen ergeben sich Veränderungen für das Schutzgut <i>Tiere</i>. Daher wurden differenzierte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, u.a. die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung sowie entsprechende CEF-Maßnahmen festgesetzt. • Durch die Planung erfolgt für den Aspekt <i>Pflanzen und Biologische Vielfalt</i> eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes am Übergang der bebaubaren Fläche zur Ruhraue sowie innerhalb der Ruhraue durch die geplante Offenlegung des Heubachs. Die vorhandene Baumreihe östlich des WA wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Zusätzliche Baumpflanzungen sind im Straßenraum und innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird eine Kompensation erreicht. • Durch die Umsetzung des Bebauungsplans gehen nur in geringem Maße landschaftsbildprägende Strukturen verloren. <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
<p>Boden/ Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kennzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen bezüglich <i>Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen</i> stellen sicher, dass bei entsprechender Umsetzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. • Betreffend das Schutzgut <i>Fläche</i> erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber der derzeit möglichen Nutzung geringfügig um maximal 7%. Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff gemindert werden <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Überschwemmungsgebiet der Ruhr wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die entsprechenden Ver- und Gebote zum Überschwemmungsgebiet wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Da sich die komplette Wohnbebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ruhr befindet, ist grundsätzlich keine Gefährdung zu erwarten. • Für das westliche Baufeld im WR 6 zeigt sich eine geringe Betroffenheit bei einem Hochwasser, mit welchem seltener als alle 100 Jahre zu rechnen ist. In die Planzeichnung wurde daher das „Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes“ nachrichtlich übernommen. Es gilt hier § 78b WHG. Das Risikogebiet tangiert hier einen minimalen Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sollte bei Ausnutzung der kompletten Baugrenze daher im Rahmen einer wirksamen Bauvorsorge eine sichere Gründung gegen Unterspülungen oder die Ausbildung einer

	<p>„Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“ umgesetzt werden. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss ist darüber hinaus ebenfalls möglich. Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich ein Überflutungsnachweis zu erbringen.</p> <p>Grad der Betroffenheit: betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die beiden Bachläufe inclusive der erforderlichen Schutzstreifen werden durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen in ihrem Bestand gesichert. <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das <i>Niederschlagswasser</i> soll gedrosselt in die Ruhr bzw. in den Forstbach abgeleitet werden. • Das anfallende <i>Schmutzwasser</i> kann über die vorhandene bzw. im Rahmen der Plangebietserschließung neu zu erstellende Kanalisation abgeleitet werden. <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf den <i>Hochwasserschutz</i> werden Schutzmaßnahmen erforderlich, da eine mögliche Überflutungsgefahr für den nördlichen Teilbereich des WR 7 durch das Hochwasser des Forstbaches gegeben ist. • Im Falle eines Ruhrhochwassers sind die Gartenbereiche des WR 6 und WR 7 betroffen, die Bebauung wird jedoch nicht gefährdet. Aufgrund sehr hoher <i>Grundwasserspiegel</i> bei Ruhrhochwasser können allerdings Kellerräume der Neubebauung betroffen sein. In einem städtebaulichen Vertrag sollten daher geeignete Gegenmaßnahmen geregelt werden. <p>Grad der Betroffenheit: betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die <i>Durchlässigkeitsbeiwerte</i> des Bodens innerhalb des Plangebietes. <p>Grad der Betroffenheit: nicht betroffen</p>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Es ergibt sich durch die geplante Bebauung bzw. durch die Bodenversiegelungen keine Beeinträchtigung des Kleinklimas • Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung sowie durch die vorgesehenen Baumpflanzungen werden die Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation vermindert. • Der mit der Errichtung des Wohngebietes verbundene zusätzliche Kfz-Verkehr führt zu geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld. Aufgrund der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Umfelds nicht zu erwarten. <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Das <i>Baudenkmal</i> soll entsprechend seinem Bestand festgesetzt werden. • Derzeit sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

	Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen
--	---

8. Referenzliste der verwendeten Gutachten

Name	Büro	Datum
Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	12.02.2020
Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan „Mendener Str. / Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Bebauungsplan Mendener Straße/ Hahnenfähre - H 6 in Mülheim an der Ruhr ASP Fledermäuse	Echolot GbR, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	19.10.2020
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Mendener Str./ Hahnenfähre H 6“, Stadt Mülheim an der Ruhr	biopaca – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, über Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	25.11.2020
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	Planungsgruppe Landschaft; Osnabrück	Mai 2023
Ergänzende Stellungnahme zum LBP	Stabsstelle Umweltplanung / Untere Naturschutzbehörde	23.06.2023
Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG zum Bebauungsplangebiet H 6 Mendener Straße/ Hahnenfähre in Mülheim an der Ruhr	Conzept Umweltberatung GmbH, Mülheim an der Ruhr	06.02.2020
Immissionschutzgutachten Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße / Hahnenfähre“	Normec Uppenkamp, Niederlassung Essen	16.03.2022
Entwässerungsgutachten im Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6	Dahlem Ingenieure, Essen	Mai 2023



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR Bebauungsplan

"Mendener Straße / Hahnenfähr - H 6"

Gemarkung: Menden Flur: 4 Maßstab: 1:750

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt mit folgenden Festsetzungen gemäß Begründung und Umweltbericht.
Rechtsgrundlagen:
Baugesetz (BauZG) vom 23.11.2017 (BauZG i. d. Fassung vom 18.12.2017) (BauZG i. d. Fassung vom 18.12.2017)
Verordnung über die baufällige Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 21.11.2017 (BauNutzVO i. d. Fassung vom 18.12.2017) (BauNutzVO i. d. Fassung vom 18.12.2017)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (OV. NRW 8.42) in der derzeit gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.2014 (OV. NRW 8.888) in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die öffentliche Beschilderung von kommunalen Ortsnamens- und Verkehrszeichen (Beschilderungs-Verordnung) vom 09.07.2014 (OV. NRW 8.934) in der derzeit gültigen Fassung
Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrecht - LW) vom 07.07.2018 (OV. NRW 8.939)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BunzG 1.8.2942)

Zeichnerische Festsetzungen

Bestimmungen zum Baurecht:
Vollständige Grundstücke (Vollst.)
Teilweise Grundstücke (Teilst.)
Bebauungsflächen (Befl.)

Art der baufälligen Nutzung
Bebauung
WR III: Reines Wohngebiet
WR II: Wohngebiet mit Wohngebäude
WR I: Wohngebiet mit Wohngebäude und öffentlichen Grünflächen

Bauelemente, Bauelemente, Bauelemente
offene Bauelemente
überhöhter Auslass
für Entlastung und Drückhaltung

Maß der baufälligen Nutzung
0.4 Grundflächenzahl
WR III: 0.4
WR II: 0.4
WR I: 0.4

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Wasser
WR III: 0.4
WR II: 0.4
WR I: 0.4

Verkehrsanlagen
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen

Ver- und Entsorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
Zentralisierte Regenwasserabfuhr

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserhaushalts
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung

Gestalterische Festsetzungen
FD: Flachdach

Sonstige Festsetzungen
Stempel des öffentlichen Grünbereichs
Begrünung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen
Baudenkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
Landwirtschaftsgebiet
Bauhof
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten

Kennzeichnungen
Flächen, deren Boden mit unversiegelnden Stoffen befestigt ist (siehe Text)

Sonstige Signaturen
Gestaltungsvorgaben
Mischgebäude
empfohlene Aufteilung der Nutzung
Hilfspunkt in über 100m
sonstige Bäume
sonstige Bäume
sonstige Bäume
sonstige Bäume
sonstige Bäume
sonstige Bäume
sonstige Bäume

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Übersichtsplan: Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes

- 1. Allgemeines
2. Art der baufälligen Nutzung
3. Maß der baufälligen Nutzung
4. Bauweise, Bauelemente, Bauelemente
5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Wasser
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
8. Grünflächen
9. Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserhaushalts
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Sonstige Festsetzungen
13. Nachrichtliche Übernahmen
14. Kennzeichnungen
15. Sonstige Signaturen

- 1. Allgemeines
2. Art der baufälligen Nutzung
3. Maß der baufälligen Nutzung
4. Bauweise, Bauelemente, Bauelemente
5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Wasser
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
8. Grünflächen
9. Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserhaushalts
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Sonstige Festsetzungen
13. Nachrichtliche Übernahmen
14. Kennzeichnungen
15. Sonstige Signaturen

- 1. Allgemeines
2. Art der baufälligen Nutzung
3. Maß der baufälligen Nutzung
4. Bauweise, Bauelemente, Bauelemente
5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Wasser
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
8. Grünflächen
9. Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserhaushalts
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Sonstige Festsetzungen
13. Nachrichtliche Übernahmen
14. Kennzeichnungen
15. Sonstige Signaturen