

Bebauungsplan „Sportanlage Uhlenhorstweg – K 22“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Broich

Darlegungstext

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

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Uhlenhorstweg – K 22“ befindet sich im Westen des Mülheimer Stadtgebietes im Stadtteil Broich. Er liegt im Broich-Speldorfer-Wald, welcher zwischen der Stadt Duisburg und der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt und die westliche Grenze der Stadt Mülheim an der Ruhr bildet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und wird im Norden begrenzt durch die Landesstraße Uhlenhorstweg (L 138), im Osten durch die Waldfläche zwischen Uhlenhorstweg und Ganghoferweg, im Süden durch die Straße Ganghoferweg und im Westen durch die denkmalgeschützten Reitanlagen des Mülheimer Reit- und Fahrvereins am Uhlenhorst e.V. bzw. dem Broicher Waldweg.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Broich, Flur 24, Flurstücke 170, 172, 176, 177, 178, 179, 181
 - sowie teilweise die Flurstücke 168 und 182.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst neben den bestehenden Sportflächen des Hockey- und Tennisclubs HTC Uhlenhorst Mülheim e.V. im Westen einen Teil des Reitplatzes des ebenfalls dort ansässigen Mülheimer Reit- und Fahrvereins am Uhlenhorst e.V. Die denkmalgeschützten Bereiche der Reitanlage liegen unmittelbar südwestlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sportanlage Uhlenhorstweg – K 22“. Die Topographie innerhalb des Plangebietes steigt von Ost nach West um knapp 3 m und von Nord nach Süd um gut 3 m an. Der derzeitige Reitplatz, westlich der heutigen Ausdehnung der Sportanlage des HTC Uhlenhorst gelegen, ist von dieser durch einen bewaldeten Wall optisch und räumlich getrennt.

Im Broich-Speldorfer Wald gelegen, bildet das Plangebiet somit einen besiedelten Raum im Freiraum. Die Umgebung ist geprägt durch Waldflächen, die teilweise von locker bebauter Wohnbebauung auf großzügigen und stark durchgrüntem Grundstücken durchsetzt sind. Aufgrund der bestehenden Sportfläche des HTC Uhlenhorst Mülheim mit untergeordneten Gebäuden sowie der Anlage des Reit- und Fahrvereins ist das Plangebiet anthropogen überformt und durch die großzügigen Sportanlagen mit teilweise befestigten Sportplätzen baulich geprägt.

Gegliedert werden die Bereiche durch alte Baumbestände.

Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne,

Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist der Geltungsbereich vollständig als Wald/ Waldbereich mit der überlagernden Festlegung Regionaler Grünzug dargestellt / festgelegt. Das Änderungsverfahren Sport- und Freizeitanlagen Uhlenhorstweg – 48 MH wurde am 01.07.2021 vom Rat der Stadt Mülheim beschlossen und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die zeichnerische Darstellung bzw. Festlegung des Änderungsbereichs wird mit der Änderung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Sport“/ Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ geändert. Mit der Zweckbestimmung des SO bzw. der Zweckbindung des ASB wird die Sicherung des Sport- und Freizeitstandortes einschließlich der angemessenen Weiterentwicklung der vorhandenen Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen.

Die überlagernde Festlegung Regionaler Grünzug wird im Änderungsbereich entsprechend zurückgenommen.

Der Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes; Fluchtlinienpläne bestehen ebenfalls nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Wenngleich für die betreffenden Flächen keine Schutzgebiete festgesetzt sind, so enthält der Landschaftsplan in seiner Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 7 „Beibehaltung der in der Bauleitplanung vorgegebenen Funktion von Grundstücken zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“. Dies bezieht sich auf die frühere Darstellung im FNP 2005 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. In diesem Sinne ist das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Entwicklungsraum 7.19: Reitsport- und Tennisanlage am Uhlenhorstweg/ Broicher Waldweg mit folgenden Zielen der Landschaftsentwicklung beschrieben:

- Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktionen sowie
- Erhalt und Pflege des alten Gehölzbestandes.

Die Beschreibung des Entwicklungsraums stellt zudem heraus, dass die Flächen eine hohe Bedeutung für die Freizeit aufweisen; bezogen auf den Arten- und Biotopschutz kommt ihr eine geringe Bedeutung zu.

Das Plangebiet befindet sich auf der Wasserscheide zwischen dem Scheuerbachsystem (Speldorfer Bach im Westen und Norden, Scheuerbach im Nordosten) und dem Schengerholzbachsystem (mehrere Zuläufe im Süden) und gehört dementsprechend zu deren Einzugsgebieten. Der höchste Geländepunkt liegt im Bereich des südlichen Sportplatzes. Die das Plangebiet umgebenden Quellen, deren Wasserführung und Wasserqualität dürfen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erweiterung baulicher Anlagen nicht negativ verändert werden. Das Regenwasser muss dem Naturhaushalt vor Ort zugeführt werden. Die Einleitung in Quellbereiche ist nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahr oder Hochwasserrisiko bestehen nicht.

Im westlichen Plangebiet befinden sich am Broicher Waldweg ein Teil der Reitanlagen des Mülheimer Reit- und Fahrvereins am Uhlenhorst e.V.. Die Uhlenhorst Reitbahn, südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, ist als Baudenkmal Nr. 668 in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Auch die sogenannte „Broicher Reithalle“ (Broicher Waldweg 183) außerhalb des Plangebietes erfüllt die Eigenschaften eines Baudenkmals, die Unterschutzstellung wird aktuell vorbereitet.

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Die räumlichen Möglichkeiten des HTC Uhlenhorst, am derzeitigen Vereinsstandort bzw. in der aktuellen Ausdehnung innovativ und zukunftsorientiert tätig zu werden, sind begrenzt. Gemäß seiner eigenen Aussage setzt der Verein als leistungsorientierter Jugendclub insbesondere auf die systematische Ausbildung junger Talente zu Top-Spielern und auf die Heranführung der Leistungsmannschaften im Jugend- und Erwachsenenbereich an die nationale Spitze. Vor diesem Hintergrund bestehen Planungen, die Sportanlagen zu erweitern und sich räumlich zum Teil auf das Grundstück des benachbarten Mülheimer Reit- und Fahrvereins am Uhlenhorst e.V. auszudehnen. Der Zuschnitt der Reitanlagen würde entsprechend angepasst, die denkmalgeschützten Teilbereiche wären von der Umorganisation nicht betroffen.

Die Vereinsanlage des HTC Uhlenhorst und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Uhlenhorstweg – K 22“ liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Sportanlagen und Hallen mit ihren zugehörigen Gebäuden des HTC Uhlenhorst Mülheim keinen Privilegierungstatbeständen des § 35 BauGB unterliegen, sind unter anderem zukunftsgerichtete Investitionen zur Förderung des Olympia- und Leistungsstützpunktes des deutschen Hockeybundes im Plangebiet derzeit nicht genehmigungsfähig.

Die derzeitige Festlegung/ Darstellung des Plangebietes im RFNP als Wald/ Waldbereich steht der Entwicklung der Fläche als beeinträchtigter öffentlicher Belang entgegen. Die Änderung des RFNP erfolgt parallel, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Um den Standort mit hoher Bedeutung für die die Jugendförderung und den Leistungssport sowie den Breitensport langfristig zu sichern und Umbauten sowie Neubauten städtebaulich zu steuern, soll der Bebauungsplan „Sportanlage Uhlenhorstweg – K 22“ aufgestellt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der Planung sind daher:

- Sicherung der Sportanlage des HTC Uhlenhorst Mülheim e.V. durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sportanlage
- Steuerung einer angemessenen, zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Olympia- und Leistungsstützpunkt des deutschen Hockeybundes
- Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen.

Die bestehende Sportanlage soll durch entsprechende Festsetzungen gesichert und die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen gesteuert werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahrensverlauf ist Folgendes zu untersuchen und zu beachten:

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht zu untersuchen

- Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten und ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verminderung sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen.
- Die durch die Sportstättengeräusche bestimmte Immissionssituation ist gutachterlich im Hinblick auf den Schutz der Wohnnachbarschaft nördlich des Uhlenhorstweges sowie südlich Hammerstein zu untersuchen. Ggf. erforderliche Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes sind umzusetzen.
- Geeignete Maßnahmen für eine energieeffiziente und klimagerechte Standortentwicklung sind zu prüfen

Weiteres Vorgehen

- Verfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einschließlich Umweltbericht
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Einholung von Gutachten
- Erstellung eines Planentwurfes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht