

# **Bebauungsplan „Entenfang Süd – K 13“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

## **Darlegungstext**

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

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumliche und strukturelle Situation.....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets.....	3
1.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	3
1.3 Verkehrliche Anbindung.....	3
<b>2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	4
2.2 Bebauungspläne.....	4
2.3 Verbandsgrünfläche .....	5
2.4 Gender Mainstreaming .....	5
<b>3. Anlass der Planung und Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	7
4.3 Entwässerung .....	7
4.4 Ver- und Entsorgung.....	8
4.5 Ruhender Verkehr .....	8
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Planungsalternativen.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
7.1 Natur und Landschaft.....	9
7.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....	9
7.3 Entwässerung .....	9
7.4 Immissionsschutz .....	9
7.5 Klima und Luft .....	10
7.6 Altlasten.....	10

## **1. Räumliche und strukturelle Situation**

### **1.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgrenze in der Gemarkung Saarn (Flur 54, Flurstücke 129 – 132, 289, 372, 374 und 376) und umfasst eine Fläche von gut 16 ha. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile, Zeltplätzen und Mobilheimen. Der überwiegende Teil des Campingplatzes wird jedoch durch eine Bebauung geprägt, die sich äußerlich kaum mehr von einem klassischen Wochenendhaus unterscheidet.

Das Plangebiet umfasst im Westen die Zufahrtsstraße „Am Entenfang“, die nur für den Anliegerverkehr freigegeben ist, im Norden und Osten wird das Gebiet durch den außerhalb des Plangebietes verlaufenden Fußweg begrenzt, der ebenfalls „Am Entenfang“ heißt. Im Süden verläuft der Nachbarsweg teilweise im und teilweise außerhalb des Plangebietes, ist jedoch nicht für die Allgemeinheit befahrbar.

Im Westen schließt sich direkt hinter der Plangebietsgrenze das Duisburger Stadtgebiet mit einer Bahnlinie (Güterbahntrasse) an.

Im Plangebiet befindet sich die typische Infrastruktur eines Campingplatzes mit einem Kiosk, sanitären Einrichtungen, einem Tennisplatz, einem Spielplatz und Stellplatzanlagen.

### **1.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Der Campingplatz liegt mitten im Mülheimer Stadtwald. Im Osten verläuft in ca. 120 m Entfernung die Bundesautobahn A 3 (Oberhausen – Köln), im Westen grenzt mit dem Duisburger Stadtgebiet auch die Güterbahntrasse in ca. 50 m Entfernung an.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich auf Mülheimer Stadtgebiet nicht in unmittelbarer Nähe. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten in Mülheim befinden sich in rund 3 km Entfernung im Stadtteil Selbeck in Form von kleinen Einzelhandelsgeschäften und südlich davon in Ratingen-Breitscheid mit einem Vollsortimenter. Allerdings bestehen im Duisburger Stadtteil Bissingheim mit einem Lebensmittelsupermarkt bzw. -discounter Einkaufsmöglichkeiten in rund 2 km Entfernung.

An der Südostgrenze des Plangebietes sowie östlich angrenzend auf Duisburger Stadtgebiet verlaufen Ferngasleitungen.

### **1.3 Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die Straße Mühlenbergheide und die Großenbaumer Straße. Nördlich des Entenfangsees befindet sich ein Parkplatz, ab dem die Großenbaumer Straße nur noch für Anliegerverkehr freigegeben ist, so dass die öffentliche Erschließung des Campingplatzes nicht gesichert ist. Kurz darauf mündet die

Großenbaumer Straße in die Straße „Am Entenfang“ und führt westlich des Sees bis zur Einfahrt des Campingplatzes, der postalisch an der Straße „Am Entenfang 7“ liegt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist auf Mülheimer Stadtgebiet nicht gewährleistet, da die nächste Haltestelle rund 3 km Luftlinie westlich in der Kölner Straße bzw. südlich auf Ratinger Stadtgebiet im Breitscheider Weg entfernt ist. Auf Duisburger Stadtgebiet befindet sich jedoch der Regionalbahnhof Duisburg-Entenfang mit stündlicher Bedienung in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet.

## **2. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als „*Sonderbaufläche/ Sondergebiet Freizeit, Erholung und Sport*“ dar. Somit entsprechen die Ziele des Bebauungsplans der räumlichen Zielaussage des RFNP.

### **2.2 Bebauungspläne**

Der Campingplatz am Entenfang liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitbereich Entenfang – K 5“, für den am 01.04.1971 die öffentliche Auslegung beschlossen wurde. Ein Teilbereich dieses Plans, der Bebauungsplan „Freizeitbereich Entenfang (Süd) – K 5a“ ist am 31.01.1973 in Kraft getretenen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Nordwesten parallel zum Seeufer eine öffentliche Grünfläche fest, im Westen eine private Verkehrsfläche „Stellplätze für den Campingplatz“ und für etwa die Hälfte des nördlichen Plangebietes eine private Grünfläche „Campingplatz“. Daran anschließend ist eine private Grünfläche „Parkwald“, südlich davon eine öffentliche Grünfläche „Parkwald“ und ganz im Süden des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“ festgesetzt.

Ausweislich der Begründung hat der Bebauungsplan das Ziel, die Voraussetzungen zur Nutzung als Erholungsgebiet zu schaffen. Damit sollte ein erster Schritt getan werden, den Gesamtbereich „Entenfang“ im Zusammenhang mit der Duisburger Sechs-Seen-Platte als Naherholungszentrum für die Bevölkerung des Mülheimer und Duisburger Raumes zu gestalten. Die Festsetzung der Grünfläche sollte eine privatwirtschaftlich betriebene Freizeiteinrichtung ermöglichen. Der vorgesehene private Campingplatz sollte sowohl Dauer- als auch Kurzzeitcamping dienen. Es sollten 600 Plätze für Dauercamper und 60 Plätze für Kurzzeitcamper geschaffen werden.

Da die Festsetzungen nicht die tatsächliche bauliche Entwicklung widerspiegeln, wurde am 17.07.1986 der Bebauungsplan „Entenfang Süd – K 13“ eingeleitet, der dasselbe Plangebiet umfasst wie der Bebauungsplan „Freizeitbereich Entenfang (Süd) – K 5a“.

Dieses Verfahren wurde u.a. aus erschließungstechnischen Gründen nicht weitergeführt, soll aber mit diesem Beschluss erneut eingeleitet werden.

Die vom Bebauungsplan „Entenfang Süd - K 13“ erfassten Bereiche des Bebauungsplans „Freizeitbereich Entenfang (Süd) – K 5a“ sollen mit Inkrafttreten des neuen Plans aufgehoben werden.

### **2.3 Verbandsgrünfläche**

Das gesamte Plangebiet ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 6 des Regionalverbands Ruhrgebiet.

### **2.4 Gender Mainstreaming**

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

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

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

## **3. Anlass der Planung und Planungserfordernis**

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) hat die Stadt Mülheim an der Ruhr mit Erlass vom 11.02.2014 aufgefordert, den Freizeitbereich Entenfang im Hinblick auf baurechtliche Verstöße zu untersuchen und ein Konzept zur Behebung der baurechtlichen Missstände zu erstellen. Hierzu hat die Verwaltung ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Überplanung des in Rede stehenden Areals empfiehlt. Es geht darum, die städtebaulich außer Kontrolle geratene Entwicklung zu stoppen und langfristig geordnete Verhältnisse anzustreben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 5a befinden sich ca. 450 Mobilheime/ Campingwagen. Auf dem als Campingplatz vorgesehenen Areal und darüber hinaus in an-

grenzenden, als „Parkwald“ und Verkehrsfläche festgesetzten Flächen hat sich eine Bebauung entwickelt, die mittlerweile rund 550 Personen als dauerhafter Wohnsitz dient. Etwa die Hälfte des Baubestandes wird somit zum allgemeinen Wohnen genutzt. Baugenehmigungen liegen jedoch nur für eine Trinkhalle, ein Clubhaus, eine Unfallrettungsstation, einen Toilettencontainer, einen Tennisplatz, ein Duschgebäude und ein Bürogebäude vor. In der Vergangenheit ist die Bauaufsicht nur vereinzelt gegen baurechtswidrige Vorhaben eingeschritten.

Die baulichen Fehlentwicklungen im Bereich des Campingplatzes Entenfang lassen den Schluss zu, dass der Bebauungsplan „Freizeitbereich Entenfang (Süd) – K 5a“ das bauliche Geschehen derzeit und erst recht in Zukunft nicht mehr wirkungsvoll steuern kann. Unabhängig von einer Diskussion um die Einschätzung der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Situation in dem Bereich liegt es daher nahe, nicht mehr auf die Steuerungsfähigkeit des alten Bebauungsplans zu setzen, sondern eine Überplanung vorzunehmen.

Die planungsrechtlich unbefriedigende Situation soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Entenfang Süd – K 13“ neu geregelt werden. Für die Nutzer der Anlage soll eine städtebaurechtliche Grundlage zur nachträglichen Genehmigung ihrer Wochenendhäuser geschaffen werden. Dazu soll ein „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden. Gleichzeitig soll Dauerwohnen für neue Nutzer zukünftig nicht mehr möglich sein. Diese Nutzung ist in einem festgesetzten Wochenendhausgebiet nicht zulässig und auch städtebaulich ist keine Verfestigung einer Wohnnutzung in diesem Bereich gewünscht. Für die bestehenden Gebäude bzw. deren Wohnnutzung sollen personenbezogene Übergangsregelungen gefunden werden, so dass langfristig die Art der Nutzung auf ein Wochenendhausgebiet zurückgeführt wird.

Eine solche Zurückführung auf das beschriebene Nutzungsszenario „Wochenendhausgebiet“ ist auf Basis der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht möglich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Entenfang Süd – K 13“ erforderlich ist.

#### **4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit der Neueinleitung des Bebauungsplanes „Entenfang Süd – K 13“ werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Klarstellung der zulässigen Nutzung durch Festsetzung eines „Sondergebietes Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,

- Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzung bzw. vertragliche Regelung umfangreicher Lärmschutzmaßnahmen
- Festsetzung einer Waldfläche im südlichen Plangebiet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene Nutzung auf das Maß eines Wochenendhausgebietes zurückzuführen. Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens soll zudem eine geordnete Entwicklung in dem beschriebenen Plangebiet gesichert und den heutigen und künftigen Nutzern Rechtssicherheit bezüglich der zulässigen Nutzungen geboten werden.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll gemäß § 10 BauNVO als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden. Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, deren maximale Grundfläche im weiteren Verfahren definiert wird. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter eines Wochenendhausgebietes gewahrt bleibt. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird damit planungsrechtlich ausgeschlossen.

Im Süden des Plangebietes soll eine Fläche für Wald festgesetzt werden. Dort befindet sich bisher ein Waldparkplatz, der auch künftig nicht zum Wochenendhausgebiet entwickelt werden soll.

#### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Großenbaumer Straße erfolgen, die sich ab dem Parkplatz nördlich des Entenfangsees in Privateigentum befindet bzw. westlich des Entenfangsees teilweise über Duisburger Stadtgebiet verläuft. Die umliegenden Straßen und Wege sind nicht öffentlich gewidmet, eine öffentliche Erschließung ist somit derzeit nicht gegeben. Zudem ist die vorhandene Straße aufgrund der geringen Breite zur Erschließung der heutigen Anlage nicht optimal geeignet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss der Ausbau der Erschließung nach den heutigen Standards geregelt werden. Dazu ist nach einer ersten Schätzung eine Straßenerweiterung der Großenbaumer Straße zwischen der Mühlenbergheide und Am Entenfang erforderlich sowie der Ausbau der Brücke über den Wambach.

Alternativ soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine öffentliche Erschließung über Duisburger Stadtgebiet mittels Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag realisierbar ist.

#### **4.3 Entwässerung**

Die technische Erschließung bezüglich der Entwässerung ist gesichert. Der Campingplatz ist an einen Duisburger Kanal angeschlossen.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Über die Versorgung des Campingplatzes mit Trinkwasser liegen noch keine Informationen vor. Ebenso wurde die Thematik der Müllentsorgung noch nicht untersucht. Diese beiden Punkte werden im weiteren Verfahren geklärt und dann in der Begründung erläutert.

#### 4.5 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Planentwurf noch nicht definiert. Die Größe der benötigten Flächen wird von der Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl an Stellplätzen abhängen. Diese wird im weiteren Verfahren noch zu ermitteln sein.

### 5. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet	Ca. 16 ha
Sondergebiet Wochenendhausgebiet	Ca. 15,4 ha
Wald	Ca. 0,7 ha

### 6. Planungsalternativen

Eine Variante wäre die „Nullvariante“, also das unveränderte Belassen der derzeitigen Situation. Dabei wäre eine sukzessive Verfestigung und stellenweise Ausdehnung der Wohnnutzung im Außenbereich zu erwarten. Voraussichtlich würden weitere bauordnungs- und bauplanungsrechtswidrige Situationen entstehen. Daher soll dieser Alternative nicht gefolgt und stattdessen dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Eine zweite Variante wäre die Rückführung des Bestands auf die ursprünglich angedachte Ausdehnung und Nutzung, so wie sie im in Kraft getretenen Bebauungsplan „Freizeitbereich Entenfang (Süd) – K 5a“ festgesetzt war. Der Campingplatz könnte dann weiterhin genutzt werden, allerdings könnten die bereits vorhandenen Wochenendhäuser auf diesem Weg nicht legalisiert werden. Daher soll diese Variante nicht umgesetzt werden.

Drittens könnte grundsätzlich auch ein Bebauungsplan mit dem Ziel, ein reines Wohngebiet festzusetzen, in Betracht kommen. Dem widerspricht jedoch die übergeordnete Regionalplanung mit der Darstellung eines „Sondergebietes Freizeit, Erholung und Sport“ im RFNP. Zudem ist es städtebaulich nicht wünschenswert, eine Wohnnutzung an dieser Stelle – umgeben von Waldgebieten – zu verfestigen und zu legalisieren.

Eine vierte Variante bestünde in der Beseitigung der gesamten Freizeitanlage und der Renaturierung des Geländes. Dabei könnten die umliegenden Wald- und Erholungsflächen ausgedehnt werden. Aufgrund der bereits jahrzehntelangen Nutzung und der vor Ort getätigten Investitionen ist eine Umsetzung dieser Variante jedoch wenig realistisch.



---

## **7. Entwurf zum Umweltbericht**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Im Hinblick auf diese Rechtslage werden im weiteren Bebauungsplanverfahren „Entenfang Süd – K 13“ die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wie z.B. auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die menschliche Gesundheit und auf Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Falls das Plangebiet in einem FFH Gebiet liegen sollte, ist ein FFH Screening erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung insbesondere mit den im Weiteren beschriebenen Auswirkungen verbunden.

### **7.1 Natur und Landschaft**

Zum nächsten Schritt in diesem Bebauungsplanverfahren – der öffentlichen Auslegung – ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erarbeiten. In diesem Rahmen sind die Eingriffe in den Naturhaushalt zu ermitteln und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Waldgebiet dürfte zudem ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich werden.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Artenschutzbelange sind nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung (ASP), wobei voraussichtlich eine ASP der Stufen I und II notwendig wird. Die Ergebnisse sind in einem artenschutzrechtlichen Beitrag darzustellen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Waldgebiet sind erhebliche Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Weitere Aussagen können erst nach Abschluss der Artenschutzprüfung erfolgen.

### **7.3 Entwässerung**

Wie bereits unter Punkt 4.3 erläutert, ist die technische Erschließung bezüglich der Entwässerung bislang ungeklärt. Die gesicherte Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen und wird zum nächsten Verfahrensschritt detailliert dargelegt.

### **7.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms gutachterlich untersucht werden. Derzeit werden aufgrund der

Lage des Campingplatzes zwischen der Autobahn (BAB 3) und der Bahntrasse die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein vergleichbares Wohngebiet, die auch zur Beurteilung eines Wochenendhausgebietes anzusetzen sind, stellenweise erheblich überschritten. Die in der planerischen Abwägung relevanten Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden ohne kostenintensive Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht einzuhalten sein.

Die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen wird entweder durch eine Erweiterung des Plangebietes oder vertraglich mit den jeweiligen Eigentümern geregelt werden müssen. Eine vertragliche Regelung wird notwendig, da z.B. die Errichtung von Schallschutzwänden möglichst dicht an der Lärmquelle erfolgen sollte, und diese Flächen sich bisher außerhalb des Plangebietes befinden.

### **7.5 Klima und Luft**

Das Plangebiet gehört gemäß der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr zum „Waldklima“ und liegt im „bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“. Detaillierte Angaben zu den Planungshinweisen und der lufthygienischen Situation folgen zum nächsten Verfahrensschritt.

### **7.6 Altlasten**

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.