

Landschaftsplanerische Stellungnahme Belange von Natur und Umwelt

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“
in Mülheim an der Ruhr
hier Änderungsverfahren
„Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)/I“

AG/Bauherr: Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39, 45468 Mülheim an der Ruhr

Datum/Stand: 30.06.2023, geändert 12.04.2024

Verfasser: plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH
Lars Klotzbach
AugustasträÙe 18, 47229 Duisburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Grundlagen	3
3.	Methodik	4
4.	Landschaftsplanerische Stellungnahme	4
4.1	Versiegelungsbilanz.....	4
4.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen und Artenschutz.....	6
4.2.1	Versickerung des Niederschlagswassers.....	6
4.2.2	Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen 6	
4.2.3	Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln	7
4.2.4	Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln.	7
4.2.5	Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand	7
4.2.6	Baumbestand unter Baumschutzsatzung	8
4.2.7	Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen	8
4.2.8	Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten	9
4.2.9	Baumschutz.....	9
4.2.10	Übererdung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene.....	10
4.3	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes.....	10
4.3.1	Straßenbegleitende Bäume.....	10
4.3.2	Pflanzflächen	11
4.3.3	Pflanzbindung und -erhalt.....	11
4.3.4	Östliche Gehölzstruktur.....	12
4.3.5	Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 5	13
4.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes.....	13
5	Artenschutzrechtliche Belange	13
6.	Zusammenfassung	14

1. Anlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ Ende 2017 in Kraft getreten. 2018 hat sich der Vorhabenträger zu einer Teiländerung des Baurechtes bereit erklärt, um ein Gemeinschaftswohnprojekt realisieren zu können. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße – Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“/I“.

Die Änderungen innerhalb des Änderungsbereiches stellen sich insbesondere wie folgt dar:

- Verzicht auf 7 Kettenhäuser innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 zugunsten eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräumen
- Änderung des Verlaufs der Eichendorffstraße zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden Freiflächenanlage für das Wohnprojekt
- Verzicht auf 1 Kettenhaus in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 zur Unterbringung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GST4.

Ferner ist die Erweiterung des Vorhabengebietes nach Süden um rd. 183 m² zur Anlage einer weiteren, speziell dem Wohnprojekt zugeordneten oberirdischen eingegrüntem Stellplatzanlage geplant.

Für die vorliegende Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor:

- Es wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vorliegen.
- Da sich das Vorhabengebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Im vorliegenden Änderungsverfahren soll entsprechend von der Verfahrenserleichterung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Form Gebrauch gemacht werden, dass auf eine erneute Umweltprüfung und die Erstellung eines neuen Umweltberichtes verzichtet wird.

Unabhängig davon werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt einschließlich Artenschutz betrachtet, welche von der geänderten Bauabsicht sowie der Vergrößerung des Verfahrensgebietes ausgehen könnten.

2. Grundlagen

Als Grundlage für die folgenden Betrachtungen dient der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP, Büro Seeling + Kappert, 2016) sowie der Umweltbericht als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“.

Ferner wird Bezug genommen auf die seinerzeit erstellte Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I, Büro Seeling + Kappert, 2016) sowie die diesbezügliche Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros plan+ bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“/I“.

Zur Prüfung des Zustandes der Bäume in der östlichen Maßnahmenfläche liegen eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Kutscheidt aus April 2016 sowie eine Aktualisierung aus Januar 2024 vor.

3. Methodik

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ zugrunde. Gegenstand des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP, Büro Seeling + Kappert, 2016) war daher die Ermittlung und Bewertung der Eingriffe, die über das bisherige Planungsrecht im Vorhabengebiet hinausgingen. Die Berechnungen des Eingriffs und Ausgleichs erfolgten nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Der Wert der Planung wurde dabei auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt, d.h. nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lag danach bei 0,75.

Im Vergleich dazu liegt – wie der nachfolgenden Berechnung aus des ÖBVI Dr. Schuster zu entnehmen ist - der Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aktuell bei 0,73:

Art und Maß der baulichen Nutzung							
Bebauungsplan Nr. S18 i.d.F.v. 29.12.2017		Grundflächen-Geschossflächen-Baumassenzahl		bauliche Nutzung (m ²) bzw. (m ³)			
Baugebiet	WA	zulässig	beansprucht	zulässig	vorhanden bzw. verbleibend	geplant	beansprucht
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II						
Fläche des Baugrundstückes	11471 m ²						
Grundfläche ohne Flächen gem. §19 (4)		0,4	0,37	4588	--	4193	4193
Grundfläche incl. Flächen gem. §19 (4)		0,75	0,73	8603	--	8393	8393
Geschossfläche		--	--	--	--	--	--
Baumasse		--	--	--	--	--	--

Zählt man die für Verkehrs- oder Stellplatzfläche vorgesehene Vorhabengebietserweiterung, mit rd. 172 m² vollständig hinzu ergibt sich eine Versiegelung von 8.565 m² und mit unter 0,74 weiterhin eine Einhaltung des ursprünglich festgesetzten Versiegelungsgrades.

Da mit der Änderung der Planung nach gutachterlicher Einschätzung auch keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und biologische Vielfalt zu erwarten sind, ist der Vergleich der versiegelten Flächen sowie die verbal-argumentative Betrachtung der geplanten Änderung geeignet, die Belange von Natur und Umwelt angemessen berücksichtigen zu können.

Im Zuge der Vorbereitung zum Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde ein planmäßiger Vergleich der zu versiegelnden Flächen gemäß rechtsgültigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ und der jetzt aktualisierten Planung erstellt. Die Gegenüberstellung liegt dieser Stellungnahme als Anlage 1 bei (plan+, Stand 08.04.2024).

4. Landschaftsplanerische Stellungnahme

4.1 Versiegelungsbilanz

Der Flächenvergleich gemäß Anlage 1 kommt bezogen auf das ursprüngliche Vorhabengebiet zu folgenden Ergebnissen:

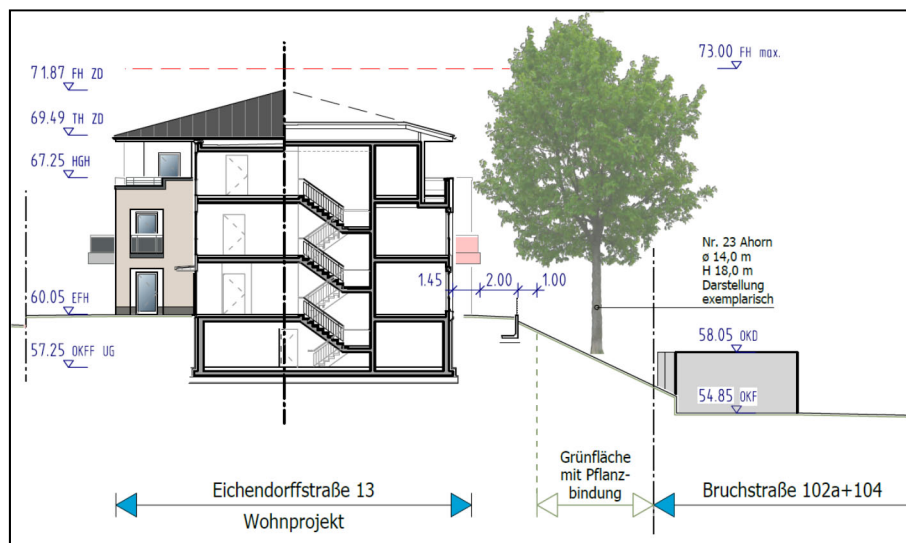
- Die Gebäudegrundfläche einschließlich Tiefgarage erhöht sich um rd. 70 m².
- Terrassen- und Wegflächen können um rd. 112 m² reduziert werden.
- Die Verkehrsfläche innerhalb des ehemaligen Verfahrensgebietes reduziert sich aufgrund des geänderten Straßenverlaufs um rd. 66 m².

Bezogen auf das ursprüngliche Vorhabengebiet verringert sich die Versiegelung somit um rd. 108 m².

Um dem Wohnprojekt auch eine oberirdische Stellplatzanlage zur Verfügung stellen zu können, musste das Verfahrensgebiet um rd. 183 m² erweitert werden. Hierdurch erhöht sich die Verkehrs- und Stellplatzfläche außerhalb des ursprünglichen Vorhabengebietes um rd. 172 m². In der Summe ergibt sich somit rein rechnerisch – ohne Berücksichtigung der festgesetzten Flächenbelegung - eine zusätzlich versiegelte Fläche von rd. 64 m².

Die Flächenbelegung wird wie folgt bewertet:

- Die Stellplatzanlagen sind in versickerungsfähiger Pflasterbauweise auszuführen (siehe hierzu Kapitel 4.2.1 und 4.2.2). Dies wird auch für die dem Wohnprojekt zugeordnete Anlage gelten, die zusätzlich eingegrünt wird. Die Fläche beträgt rd. 87 m².
- Der Flachdachbereich des Wohnprojektes wird als Gründach ausgeführt. Die Fläche beträgt rd. 45 m².
- Die geänderte Straßenführung sowie die dem Wohnprojekt als Garten zugeordnete größere zusammenhängende Freifläche ermöglichen zusätzlich zu den bisher innerhalb des Vorhabengebietes des vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ festgesetzten Bäumen 7 weitere Baumstandorte (siehe hierzu Kapitel 4.3.1).
- Auf eine versiegelte Feuerwehrtrasse unmittelbar entlang der östlichen Maßnahmenfläche kann verzichtet werden. Das im vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ festgesetzte Gehrecht zugunsten der Feuerwehr östlich des Wohnprojektes wird in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen als begehbare Rasenfläche ausgeführt (Anlage 2). Durch den zu der östlichen Grünfläche mit Pflanzbindung bestehenden Höhenunterschied ist die Trasse nach Osten durch Winkelstützen abzufangen. Die aktuelle Planung lässt gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ eine Versetzung der Winkelstützen um 1 m zu. Auch die Absenkung des Wohnprojektes um 20 cm wirkt sich entsprechend auf den Bedarf der Geländeabfangung aus. Trotz Verbesserung der Planungsbedingungen für den Wurzelbereich des Baumbestandes kann eine Beeinträchtigung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird der Anregung des Baumgutachters Büro Dr. Kutscheidt zur ökologischen Baubegleitung auch für diesen Bereich gefolgt.



- Das geplante Wohnprojekt erstreckt sich – wie der vorstehenden Skizze zu entnehmen ist - entsprechend des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der festgesetzten Maßnahmenfläche im Osten.
- Die Baumkronen ragen zum Teil über die festgesetzte Maßnahmenfläche hinaus. Im Rahmen des aktualisierten Baumgutachtens des Büros Dr. Kutscheidt wurde festgestellt, dass die eigentlich zum Erhalt vorgesehenen Bäume Nrn. 24 und 25 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in westliche Richtung gewachsen sind und daher nicht erhalten bleiben können. Dieser Verlust hat nach gutachterlicher Einschätzung aber keine Auswirkung auf die Durchgängigkeit der Kronen in der Pflanzfläche. Nach Einschätzung des Sachverständigen werden sich diese weiter verdichten.
- Gegenüber dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ kann der Abstand zur festgesetzten Maßnahmenfläche nach Norden soweit vergrößert werden, dass der ursprünglich zur Fällung vorgesehene Baum Nr. 29 nunmehr erhalten bleiben kann. Die Fortsetzung der Leitlinie nach Norden wird hierdurch verbessert.

Mit der vorliegenden Planung ist gegenüber dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ nach gutachterlicher Einschätzung keine Verschlechterung verbunden.

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Artenschutz

4.2.1 Versickerung des Niederschlagswassers

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht und/oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Davon ausgenommen sind die Ein- und -ausfahrten zu den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die Treppenanlagen, die Müllstellplätze und die Eichendorffstraße. Bei oberflächennaher Versickerung ist ein Nachweis über die ausreichende Flächengröße und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Bei Versickerung über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese Genehmigung ist mittels eines entsprechenden Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erlangen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.1 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor und berücksichtigt auch bereits den Änderungsbereich. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ geplanten Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die wasserrechtliche Beurteilung. Im Rahmen der Baugenehmigung wird aufgrund der geänderten Flächenbezüge lediglich eine Aktualisierung des Überflutungsnachweises erforderlich.

4.2.2 Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GSt4 an der Eichendorffstraße sind mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Als Oberflächenbefestigung können z.B. Pflastersteine mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.2 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird auf die zusätzliche Stellplatzanlage für das Wohnprojekt (GSt5) erweitert.

4.2.3 Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung des flächigen Gehölzbestandes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet und somit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.3 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen.

4.2.4 Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers oder in Abstimmung mit der UNB nach einer Umsiedlung durch einen Fachmann erfolgen. Innerhalb der Vogelbrutzeit sind die Bäume auch auf Vogelnester zu kontrollieren. Sollten Nester vorgefunden werden ist mit der Fällung zu warten, bis die Jungvögel die Nester verlassen haben. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.4 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen.

4.2.5 Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen.“

Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergeinschaft.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.5 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Kästen sollen in Abstimmung mit der UNB auf den östlichen Böschungsbereich verteilt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ werden hierfür aufgrund des Flächenanteils 3 Kästen vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ aufgenommen und die Gesamtmaßnahme über den Durchführungsvertrag gesichert.

4.2.6 Baumbestand unter Baumschutzsatzung

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Im Vorhabengebiet gilt die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, einen Antrag auf Ausnahme von § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen / Ausgleichszahlung) zulässig.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.6 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen und auf „wesentliche Veränderung des Aufbaus von Bäumen“ erweitert. Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ können entlang der Eichendorffstraße 7 zusätzliche Baumstandorte vorgesehen werden. Dies wird sich nicht nur positiv auf das Mikroklima auswirken; die Bäume können auch als Ersatzpflanzungen für den nicht zu erhaltenden Baumbestand angerechnet werden.

4.2.7 Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne große Streuung auf die Wege erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes von privaten Flächen ist zu unterlassen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.7 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen.

4.2.8 Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Sollten bei den Tiefbauarbeiten wider Erwarten größere Hohlräume im Untergrund im Bereich der ehemaligen Luftschutzzollen, des Bergbaustollen oder des Lichtloches gefunden werden, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind, ist die UNB zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.8 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen.

4.2.9 Baumschutz

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflegerichtlinien durchzuführen. Zum Schutz des Altbaumbestandes an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser ist eine Spundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenen Witterungsverhältnissen sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. An den Altbäumen Nr. 34, 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachastbereich entsprechend einer „ordnungsgemäßen Baumpflegerichtlinie nach ZTV-Baumpflegerichtlinien“ leicht einzukürzen (siehe Nummerierung in der Planzeichnung). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Endo-Mykorrhiza-Pilzen gemäß den Qualitätsvorgaben der FLL Baumpflanzung Teil 1 und 2 vorzusehen. Sollte für die Fußwege eine Überdeckung des äußeren westlichen Wurzelraumes des zu erhaltenden Gehölzbestandes erforderlich sein, ist der Unterbau aus (überbaubaren) Baums substraten gemäß FLL „Empfehlung für Baumpflanzung, Teil 2“ zu erstellen. Beim Einbau ist darauf zu achten, dass die Substrate nicht überverdichtet werden. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Bäume der vorhandenen Allee mit Winter-Linden in der Scheffelstraße sind während der Baumaßnahme entsprechend der genannten Regelwerke wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich zu schützen.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.1.9 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Durch den zu der östlichen Grünfläche mit Pflanzbindung bestehenden Höhenunterschied ist die Trasse nach Osten durch Winkelstützen abzufangen. Die aktuelle Planung lässt gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ eine Versetzung der Winkelstützen um 1 m nach Westen zu. Auch die Absenkung des Wohnprojektes um 20 cm wirkt sich entsprechend auf den Bedarf der Geländeabfangung aus. Trotz Verbesserung der Planungsbedingungen für den Wurzelbereich des Baumbestandes kann eine Beeinträchtigung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird der Anregung des Baumgutachters Büro Dr. Kutscheidt zur ökologischen Baubegleitung auch für diesen Bereich gefolgt und textlich wie folgt festgesetzt: „Für die Erstellung von Winkelstützen ist gemäß Baumgutachten des Büros Dr. Kutscheidt Stand Januar 2024 eine Voruntersuchung auf das Vorhandensein von Wurzeln

notwendig. Die Wurzelsuchgrabung hat im Beisein eines Baumsachverständigen zu erfolgen (ökologische Baubegleitung). Bei Auffinden von statisch wirksamen Wurzeln ist den Baumschutz-Anweisungen des Baumsachverständigen zu folgen.“

4.2.10 Übererdung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,3 m Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Am 15.06.2023 hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Begrünungssatzung erlassen. Hiernach sind gemäß § 4 (1) Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und vollflächig zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässige Verwendung der Fläche entgegensteht. Die Festsetzung wird daher entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ mit einer entsprechenden Erhöhung von 0,3 auf 0,5 m übernommen. Sie betrifft eine kleine Fläche im Nordwesten des Änderungsbereiches.

4.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

4.3.1 Straßenbegleitende Bäume

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Bruchstraße und der Eichendorffstraße sind 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzung von gleichartigen Bäumen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind mittelkronige Bäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Stand 30.04.2015, Arbeitskreis Stadtbäume) als „geeignet“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Baumliste Straßenbegleitgrün:

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua i.S.*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre i.S.*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus i.S.*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria i.S.*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides i.S.*)
- Zierkirschen (*Prunus spec.*)

Pflanzqualität:

- Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt,
- Stammumfang 20 – 25 cm“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ mit textlicher Festsetzung 6.2.1 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ sind die 10 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 7.2.1 in der Planzeichnung wie folgt verteilt:

- 7 entlang der Bruchstraße und
- 3 in der westlichen Eichendorffstraße.

Diese Standorte befinden sich damit außerhalb des Änderungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“.

Durch die Änderung der Planung sind 7 weitere Baumstandorte innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ möglich. Die möglichen Standorte wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

4.3.2 Pflanzflächen

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Böschungsbereich zur Bruchstraße sind als Straßenbegleitgrün gärtnerisch zu gestalten. Hierzu ist eine flächendeckende Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern und/oder Rasenflächen vorzunehmen. In die Pflanzung sind 7 hochstämmige Laubbäume entsprechend der Beschreibung gemäß textlicher Festsetzung 7.2.1 zu integrieren.“

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung betrifft einen Bereich außerhalb des Änderungsbereiches.

4.3.3 Pflanzbindung und -erhalt

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht, der auch in der Baumschicht Kronenschluss erreicht, zu erhalten. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von 19 einheimischen Laubbäumen langfristig zu sichern. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind Bäume mit mindestens mittlerer Kronengröße zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen. Die Ersatzpflanzung der 19 Bäume ist im Zusammenhang mit den dortigen Rückschnitt und Rodungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen, um die artenschutzfachlich erforderliche Leitstruktur aufrecht zu erhalten. Mit der Pflanzung ist die durchgängige Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind vor Pflanzung mit der UNB abzustimmen.“

Baumliste östlicher Böschungsbereich:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzqualität:

- Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt,
- Stammumfang 20 – 25 cm"

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.2.2 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind von den 19 anzupflanzenden Bäumen 12 Baumstandorte innerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen. Die Festsetzung wird entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen. Alternativen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine ergänzende Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Seit Erarbeitung der Maßnahmen und Festsetzungen für den nördlichen Böschungsbereich führten Sturmereignisse zur Reduzierung des Baumbestandes.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde folgend wurde die Gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Kutscheidt zum Zustand der Bäume innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ aktualisiert. Das Sachverständigenbüro kommt Stand Januar 2024 zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben aus gutachterlicher Sicht nicht im Konflikt mit dem Baumerhalt eines Großteiles der betroffenen Gehölze steht.

Unabhängig davon sieht der Baumsachverständige keine Möglichkeit, die Bäume 24 und 25 zu erhalten. Es handelt sich hierbei um Berg-Ahorn, der sich seit Mitte der 1990er bzw. 1980er Jahre mit einseitiger Kronenausprägung entwickelt hat. Demgegenüber besteht aufgrund der Umplanung nunmehr die Möglichkeit, den Berg-Ahorn Nr. 29 zu erhalten, der sich am Standort seit Anfang der 1960er Jahre in einen nach gutachterlicher Einschätzung guten Zustand entwickelt hat. Da der Erhalt des Baumes Nr. 29 auch die Leitlinie ökologisch stärkt wird der Verlust der Bäume 24 und 25 nach gutachterlicher Einschätzung ausgeglichen. Ein zusätzlicher Ausgleich nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr wäre daher nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele sollte im Rahmen der Detailplanung des Bauantrages zum 2. Bauabschnitt ein Pflanzkonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt werden. Auch die ökologische Baubegleitung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

4.3.4 Östliche Gehölzstruktur

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Am östlichen Rand des Vorhabengebietes sind die Freiflächen in der vorhandenen Gehölzstruktur durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu schließen. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Die genaue Stückzahl ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

Pflanzliste Sträucher für den östlichen Böschungsbereich:

- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzqualität Sträucher:

- 2 mal verpflanzt, ohne Ballentuch,
- Höhe 100 – 150 cm
- Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ mit textlicher Festsetzung 6.2.3 auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Festsetzung wird entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen.

4.3.5 Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 5

Die in der Erweiterungsfläche vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 5 soll ausschließlich dem Wohnprojekt zugeordnet werden. Zur Reduzierung der zusätzlichen Flächenversiegelung erfolgt eine dauerhafte Bepflanzung in Form einer grenzständigen Eingrünung auf einer 2 m hohen Rankhilfe. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Ferner gelten die Festsetzungen zur versickerungsfähigen Flächenbelegung (siehe Kapitel 4.2.2).

Pflanzliste Eingrünung Stellplatzanlage GSt5:

- Geißblatt
- Efeu
- Waldrebe
- Wilder Wein
- Hopfen

4.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“:

„Auf den in Tabelle 1 benannten Grundstücken der Mülheimer Wohnungsbau eG sind insgesamt 18 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Laubbäume mindestens mittlerer Kronengröße vorzusehen, die in der GALK-Liste als „geeignet“ bewertet wurden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen. Der genaue Standort wird im Bereich der nachfolgend aufgeführten Grundstücke vor Ort festgelegt.“

Standorte der Ersatzpflanzung:

- siehe Tabelle 1 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]

Pflanzqualität:

- Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt,
- Stammumfang 20 – 25 cm

Beurteilung der Planänderung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ auf diese Maßnahme: keine negativen Auswirkungen

Begründung:

Die Maßnahme wurde durch den Vorhabenträger bereits umgesetzt.

5 Artenschutzrechtliche Belange

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ein Artenschutzgutachten erstellt.

Zur Validierung der bisherigen artenschutzrechtlichen Prüfung, die auf einer Potentialanalyse und Übersichtskartierungen im Hochsommer 2016 beruht, wurde durch das Büro plan+ aktuelle Brutvogelkartierungen und Fledermauserfassungen durchgeführt (siehe Anlage 3). Im Ergebnis konnten keine über die ursprüngliche Erfassung hinausgehenden Vorkommen bestätigt werden.

In den vorstehenden Kapiteln 4.2.3 bis 4.2.9 wurden die dem Artenschutz dienenden textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ auf mögliche Auswirkungen untersucht und entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ übernommen. Die so gesicherten Maßnahmen sind geeignet Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden. Eine Verschlechterung der Auswirkungen oder gar das Auslösen von Verbotstatbeständen durch die Planänderung ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht erkennbar.

Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine formale Aktualisierung der Artenschutzprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vereinbart.

6. Zusammenfassung

Die aktuelle Planung sieht bezogen auf das ursprüngliche Vorhabengebiet „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ eine Reduzierung der Versiegelung vor. Durch den zusätzlichen Bedarf an oberirdischen Stellplätzen wird das Vorhabengebiet um 183 m² erweitert. In der Summe kommt es somit – rein flächenbezogen - zu einer rechnerischen Erhöhung der Versiegelung um 64 m². Diese wird durch folgende Maßnahmen funktional ausgeglichen:

- Ausführung der zusätzlichen Stellplatzanlage in versickerungsfähiger Pflasterbauweise sowie grenzständiger Eingrünung
- innerhalb des Änderungsbereiches 7 zusätzliche Baumpflanzungen möglich
- Stärkung der Maßnahmenfläche durch Abrücken der Winkelstützen nach Osten
- Erhalt des für die Leitfunktion der Maßnahmenfläche relevanten Baumes Nr. 29 durch Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden
- Teilbegrünung der Dachfläche des Wohnprojektes.

Durch die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ist nach gutachterlicher Einschätzung keine Verschlechterung der Wirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt zu erwarten.

Aufgestellt Duisburg den 08.08.2024, geändert 12.04.2024

Lars Klotzbach

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

ANLAGEN

- 01 Planmäßiger Vergleich der versiegelnden Flächen, plan+ vom 15.06.2023, geändert 08.04.2024
- 02 Stellungnahme des Staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes sowie Schall und Wärmeschutz, Dipl.-Ing. R. Grefen, 04.04.2023
- 03 Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016, plan+, 08.08.2023, geändert 12.04.2024