

# **Stadt Mülheim an der Ruhr**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**"Wohnwertpark Wrangelstraße"  
"E 17(v)"**

**Text und Begründung**

**zum Entwurf  
und  
zur Satzung**



A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. J.", is located at the bottom right of the page.

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)"**

## **- Teil B -**

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)". § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m.  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 3 Abs. 3 BauNVO
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)". § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i.V.m.  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 0,8 m für Vordächer überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB  
i.V.m.  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### **3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- 3.1 Der Gemeinschaftsgaragenhof GGa<sub>1</sub> wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> zugeordnet. Die Garagen-/Stellplatzzeile GGa<sub>2</sub> wird den Reinen Wohngebieten WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB  
i.V.m.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 3.2 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

#### **4. Begrünung und Gestaltung**

- 4.1 Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, sind dauerhaft zu begrünen. § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V.m.  
§ 86 BauO NRW

#### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- In Ergänzung zu den außerhalb des Vorhabengebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB  
i.V.m.  
§ 8a Abs. 1 BNatschG und  
§ 1 a BauGB

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" unvermeidbar sind, entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Maßnahmen festgeschrieben:

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- 5.1 Die privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen. Bei der Befestigung in regenwasserdurchlässiger Bauweise sollten Materialien verwendet werden, die nach der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ermäßigungsfähig sind.
- 5.2 Die öffentlichen Fuß- und Radwege sowie die öffentlichen Parkplätze sind in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen. Bei der Befestigung in regenwasserdurchlässiger Bauweise sollten Materialien verwendet werden, die nach der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ermäßigungsfähig sind.
- 5.3 Fensterlose Fassaden und Garagenwände mit Angrenzung an öffentliche Flächen sind fachgerecht zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken oder im Zusammenhang mit heimischen Laubgehölzhecken zulässig.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- 5.5 Die im Kreuzungsbereich Dessauer Straße / Schillstraße festgesetzte private Grünfläche ist als Gehölzfläche aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzmenge mindestens 1 Stück/m<sup>2</sup>, Größe mindestens 80 bis 100 cm) einschließlich einer dauerhaften Untersaat aus Hungergräsern und Klee fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die in der privaten Grünfläche festgesetzten 3 Bäume sind heimische Laubbäume (z.B. Eiche, Hainbuche oder Birke, Stammumfang 20 bis 25 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind ca. 237 m<sup>2</sup> anrechenbare private Grünflächen mit freiwachsenden

Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzgröße mindestens 150 bis 175 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzgruppen sind jeweils mit einer Einzellänge von mindestens 2 x 5 m und einer Gesamtlänge von mindestens 2 x 30 m anzulegen. Die offenen Zwischenbereiche sind einzusäen und mit einer zusätzlichen Anpflanzung von geeigneten Wild-Hochstauden (mindestens 1 Stück/m<sup>2</sup>) zu einer Wildstaudenwiese zu entwickeln.

- 5.7 Für die in den privaten Hausgärten der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WR<sub>1</sub> festgesetzten Bäume sind heimische Obstgehölze oder kleinkronige heimische Laubbäume (z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Eberesche, Hasel oder Weißdorn, Stammumfang 12 bis 14 cm) zu wählen. Sie sind fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.8 Für die 4 Bäume, die im Einfahrtsbereich von der Dessauer Straße in den Verkehrsberuhigten Bereich auf privater Hausgartenfläche der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> festgesetzt wurden, sind heimische Straßen-Laubbäume (z.B. gefüllt blühende Vogelkirsche, Blumenesche oder Eberesche, Stammumfang 20 bis 25 cm) zu wählen. Sie sind fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.9 Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Spielplatz festgesetzten 5 Bäume sind heimische Laubbäume (z.B. Eichen, Hainbuche oder Birke, Stammumfang 20 bis 25 cm) zu wählen. Sie sind fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.10 Für den im Bereich des Wendeplatzes festgesetzten Baum ist ein heimischer Straßen-Laubbaum (z.B. Esche oder Sommer-Linde, Stammumfang 20 bis 25 cm) zu wählen. Er ist fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6. Sonstige Festsetzungen**

- 6.1 Die innerhalb des Vorhabengebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" mit Rechten zur Belastung festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:
- Geh- und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WR<sub>2</sub>
  - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Planzeichnung sind Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

In dem Wohngebiet  $WA_1$  werden für die mit V markierte Fassade folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt

$$R'_{w, \text{res}} = 45 \text{ dB.}$$

In den Wohngebieten  $WA_1$  und  $WA_2$  werden für die mit IV gekennzeichneten Fassaden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt

$$R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB.}$$

Für die nicht besonders markierten Fassaden werden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt

$$R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB.}$$

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 6 BauO NW) sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109 erfüllen.

Hinweis zu Schalldämm-Maßen:

Die resultierenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109, Tabelle 8, gelten für ein Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche eines Raumes von 0,8. Bei anderen Flächenverhältnissen ist ein Korrekturwert entsprechend Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

In den markierten Fassaden sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen, sofern im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren nicht der Nachweis der Gewährleistung der Lüftung mittels alternativer Technik geführt wird (z.B. VITERRA Heizungs- und Lüftungssystem).

Für die Durchführung gelten im Übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in den bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassungen.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

schädlichen Umwelteinwirkungen unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

## II. Kennzeichnung

### Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus.

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Laut Auskunft des ehemaligen Landesoberbergamtes, heute Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen in Dortmund, liegt das Vorhabengebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt" sowie über dem ehemaligen Steinkohlen-Längelfeld "Kleflappen". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" ist heute die E.ON AG, vertreten durch die VITERRA Wohnen AG, Bochum. Das Steinkohlenlängelfeld "Kleflappen" ist gemäß Gesetz zur Bereinigung der Längelfelder vom 01.06.1954 (GV.NW 1954, S. 199) aufgehoben und Teil der überdeckenden Steinkohlen-Bergwerksfelder geworden.

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" beteiligt und bestätigt nach Einbeziehung eines Sachverständigen, dass bergbauliche Sicherungsmaßnahmen im Vorhabengebiet nicht erforderlich werden.

Unabhängig davon bleibt das Erfordernis des Standsicherheitsnachweises vor Bauausführung hiervon unberührt.

Das ehemalige Landesoberbergamt, heute Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen in Dortmund, weist darauf hin, dass im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens oder vor der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes die Möglichkeit besteht, die dort vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Diese Einsichtnahme ist schriftlich zu

beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

### **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Für das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurde eine Gefährdungsabschätzung erstellt. Bei den Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass sich eine Anschüttung in allen Teilbereichen befindet. Die Mächtigkeit der Anschüttung schwankt zwischen 0,3 und 1,45 m. Die Anschüttung besteht überwiegend aus natürlich umgelagerten Böden mit Bauschuttbeimengungen. Lokal sind Schlacken, Aschen und untergeordnet weitere Bestandteile beigemischt. Unter der Auffüllung folgen Lößlehme. Geruchliche Auffälligkeiten wurden nicht wahrgenommen. Grundwasser wurde nicht aufgeschlossen.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen des Bodens wurden relevante Schadstoffkonzentrationen im Bereich der Flurstücke 262 und 981 festgestellt. Hier wurden im Oberboden gering auffällige Gehalte an Benzo-a-pyrenen mit bis zu 1,31 mg/kg festgestellt. Die Untersuchungen zur Eluierung von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aus der Anschüttung haben aus einer Mischprobe für diesen Bereich außerdem leicht erhöhte Gehalte mit bis zu 0,351 µg PAK in einer Tiefe von 0,5 bis 1,0 m unter Geländeoberkante ergeben. Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die übrigen untersuchten Bereiche weisen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergibt sich entsprechend der nachgewiesenen Konzentrationen an Schadstoffen kein Gefährdungspotential.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen bestehen gegen den Anbau von Nutzpflanzen im Bereich der Flurstücke 262 und 981 Bedenken. Sofern innerhalb der gekennzeichneten Fläche ein Nutzpflanzenanbau vorgesehen ist, werden weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Für den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser zeigen die Mischproben aus dem Anschüttungsbereich der Flurstücke 262 und 981 lokal auffällige Konzentrationen an PAK. Da die Flurstücke 262 und 981 nur auf einem 2,5 m breiten, als öffentlicher Fuß- und Radweg auszubauenden Streifen in das

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorhabengebiet einbezogen werden und die höchsten PAK-Gehalte nördlich der Vorhabengebietsgrenze nachgewiesen wurden, kann auch unter Berücksichtigung der vorgefundenen Konzentrationen davon ausgegangen werden, dass hierdurch keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt.

Die Gefährdungsabschätzung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der Nutzung der Fläche der Altlastenverdacht mit Ausnahme der von dem Vorhabengebiet betroffenen Bereiche der Flurstücke 262 und 981 nicht bestätigt hat. Diese Flächen sollen als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Eine Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungen (wie z.B. Nutzpflanzenanbau) würde hier eine erneute Prüfung des Altlastenverdacht es erfordern.

### **Abfallwirtschaftliche Beurteilung**

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen eine vollständige abfallwirtschaftliche Beurteilung der Anschüttungsböden im Bereich der Flurstücke 262 und 981 nicht zu. Die Untersuchungsergebnisse deuten jedoch an, dass eine Verwertung ausgehobener Anschüttungsböden entsprechend der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle" (Stand September 1995) in den Einbauklassen Z1.2 wahrscheinlich ist.

Bodeneingriffe im Bereich der Flurstücke 262 und 981 sind durch einen Sachverständigen i.S. des BBodSchG zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren. Bei Aushubmaßnahmen muss in diesem Teilbereich mit kontaminierten Böden gerechnet werden, die abhängig von den Analyseergebnissen als überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft werden kann.

### **III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**

#### **Bauschutzbereich**

Das Vorhabengebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen / Mülheim, und zwar innerhalb des sogenannten 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches, ca. 4.450 m vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt. Bauvorhaben, die die nach § 12 bis 17

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m.  
§§ 12 bis 18 a LuftVG

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannte Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen. Für das Vorhabengebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 181,38 m über NN.

#### **IV. Hinweise**

##### **Meldepflicht von Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

§§ 15 und 16 DSchG NW

##### **Staatlicher Kampfmittelräumdienst**

Die Luftbildauswertung war aufgrund von Gebäudeschatten nicht möglich. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf die folgenden Maßnahmen noch zusätzlich durchführt:

- Überprüfung der zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlbohrungen) sind Probebohrungen (70- max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser

Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- Um die vorgenannten Überprüfungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits durchzuführen sind. Die Arbeiten sollten zweckmäßigerweise – sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen – mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

### **Baumschutz**

Zur Sicherung zu erhaltender Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

## **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)"**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1 Räumliche und strukturelle Situation
- 2 Planungsrechtliche Situation
  2. Gebietsentwicklungsplan (GEP)
  2. Flächennutzungsplan (FNP)
  2. Rahmenplanung für den Emscher Landschaftspark, Regionaler Grünzug B, und Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen
  2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
  2. Teilraumentwicklungskonzept Heißen
  2. Klimaanalyse Teilraum Heißen
  2. Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungspläne
    1. Rechtskräftiger Bebauungsplan "Blumendeller Straße – E 6"
    2. Einleitungsbeschluss zur Änderung des Rechtskräftigen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" – "Blumendeller Straße – E 6/I"
    3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)"
- 3 Projektbeschreibung
- 4 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  2. Art der baulichen Nutzung
  2. Maß der baulichen Nutzung
  2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
  2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  2. Sonstige Festsetzungen
    1. Öffentliche Grünfläche/Spielplatz
    2. Erschließung
    3. Ver- und Entsorgung
  2. Begrünung und Gestaltung
  2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
    1. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung
      1. Beurteilung des Bestandes
      2. Einzelbetrachtung der Emissionsquellen
    2. Beurteilung der zukünftigen Schallimmissionen
    3. Schallschutzmaßnahmen
      1. Aktive Schallschutzmaßnahmen
      2. Passive Schallschutzmaßnahmen
    4. Zusammenfassung
- 5 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- 6 Aspekte der Umweltverträglichkeit
  - Schutzgut Mensch
  - Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
  - Schutzgut Boden
  - Schutzgut Wasser
  - Schutzgut Luft/Klima
  - Schutzgut Kultur und Sachgüter

7 Abwägung der Anregungen aus der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange

8 Abwägung der Anregungen aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

8.1 In die Planung eingestellte bzw. auf die aktuelle Planung nicht mehr zu beziehende Anregungen

8.2 Planungserfordernis

8.3 Standortqualität

8.4 Geplante Bebauung

8.5 Planungsalternativen/-folgen

8.6 Übergeordnete informelle Planungen/rechtsverbindliche Bauleitplanung

8.7 Erschließung

8.8 Infrastruktur

8.9 Aspekte der Umweltverträglichkeit

9 Abwägung der Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

10 Abwägung der Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung

11 Planungsalternativen

## **1 Räumliche und strukturelle Situation**

Das Vorhabengebiet "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" befindet sich im nordöstlichen Stadtrandbereich zu Essen in der Gemarkung Heißen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 0,7 ha große, zur Zeit noch im Eigentum der E.ON AG befindliche, unbebaute und teilweise gärtnerisch genutzte Fläche, die in nord-südlicher sowie west-östlicher Richtung höhenmäßig tafelförmig abfällt.

Die VITERRA Baupartner AG, Niederlassung Essen, beabsichtigt als Vorhabenträger auf dieser zwischen Dessauer Straße im Westen, Schillstraße im Norden und Wrangelstraße im Süden gelegenen Freifläche eine Wohnbebauung zu entwickeln. Diese Nutzung entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Hier befinden sich im Bereich Dessauer Straße/Wrangelstraße überwiegend Einfamilienhäuser in Form einer Einzel-, Reihen- oder Doppelhausbebauung in überwiegend II-geschossiger Bauweise. Vereinzelt handelt es sich auch um Mehrfamilienhäuser.

Parallel zur Dessauer Straße verläuft auf abgesenktem Höhenniveau zum Vorhabengebiet der Humboldtring. In weiterer Entfernung vom Vorhabengebiet befinden sich nördlich und nordwestlich Gewerbegebiete mit nicht störenden Gewerbebetrieben, die Bundesautobahn (BAB) A 40 incl. U-Bahn-Trasse der U 18 Essen/Mülheim im Süden sowie die westlich der Essener Stadtgrenze verlaufende, inzwischen nicht mehr befahrene Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG. Nach endgültiger Aufgabe und Entwidmung der Trasse ist hier ein stadtübergreifender Fuß-/Radweg im Regionalen Grünzug B vorgesehen.

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt" sowie über dem ehemaligen Steinkohlen-Längelfeld "Kleflappen". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" ist die E.ON AG, heute vertreten durch die VITERRA Wohnen AG, Bochum. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren beteiligt und bestätigt nach Einbeziehung eines Sachverständigen, dass bergbauliche Sicherungsmaßnahmen im Vorhabengebiet nicht erforderlich werden. Die Belange des Bergbaus wurden entsprechend in das Verfahren eingestellt.

Unmittelbar südlich der BAB A 40, in ca. 400 m Luftlinie vom Vorhabengebiet entfernt, befindet sich das Rhein-Ruhr-Zentrum mit Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen und langfristigen Bedarf. Über das öffentliche Personennahverkehrsnetz sowie das Individualverkehrsnetz ist auch die ca. 5 km entfernt liegende Mülheimer Innenstadt gut zu erreichen. Hierfür stehen in fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet die Haltestellen der Buslinien 138 sowie 129 in Richtung des Rhein-Ruhr-Zentrums sowie der U-Bahn-Linie U 18 zur Verfügung. Über die BAB A 40 ist auch der unmittelbare Anschluss an das übergeordnete Individualverkehrsnetz gewährleistet.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Entfernung an der Blumendeller Straße/Blücherstraße/Klotzdelle erreichbar. Hier befinden sich u.a. eine Waldorfschule, Tageseinrichtungen für Kinder sowie Spielbereiche (A und B).

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan vom 15. Dezember 1999 stellt das Vorhabengebiet als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13. August 1971 stellt das Vorhabengebiet überwiegend als *Grünfläche (Parkanlage)*, zum Teil auch als *gewerbliche Baufläche* dar. Südlich der Wrangelstraße ist Wohnbaufläche dargestellt. Für die Realisierung der geplanten Bebauung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr durch die 206. Teiländerung im Bereich "Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße" weitgehend parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" u.a. in *Wohnbaufläche mit Spielbereich und Grünwegeverbindung* geändert. Die geplanten Darstellungen stimmen mit

den hier vorgesehenen Inhalten des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr überein.

### **2.3 Rahmenplanung für den Emscher Landschaftspark, Regionaler Grünzug B, und Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen**

Das Vorhabengebiet wird von der Rahmenplanung für den Emscher Landschaftspark, Regionaler Grünzug B, und dem Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen erfasst. Die Rahmenplanung wurde von der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft der Städte Bottrop, Essen, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA) Anfang der 90er Jahre erarbeitet und Ende 1993 von den zuständigen Fachausschüssen der beteiligten Städte beschlossen. Zentrale Ziele der Rahmenplanung sind die Sicherung und Aufwertung zusammenhängenden Freiraumes, Ausbildung vernetzender Grünkorridore und Schaffung von Grünwegeverbindungen, die die Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere attraktiv an den Park heranführen und die Erlebbarkeit des Freiraumes gewährleisten sollen. Neben dem Aufbau eines schlüssigen Wegenetzes kommt der Minderung bzw. dem Abbau städtebaulicher Barrieren eine große Bedeutung zu. Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Heißener Nordosten mit "verinselten" Wohn- und Grünbereichen führten dazu, hier einen Handlungsschwerpunkt der Emscher Landschaftsparkentwicklung festzumachen. Die planerische Grundlage dazu bildet der Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen, der die allgemeinen Ziele der Rahmenplanung konkretisiert und fortschreibt. Im Maßnahmenprogramm ist der Grünzug "Dessauer Straße/Postreitweg" als Grünwegeverbindung enthalten, die nunmehr – leicht verändert abgegrenzt – über die 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße" und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" planungsrechtlich abgesichert wird.

### **2.4 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)**

Das Vorhabengebiet liegt nach Aussage des Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes der Stadt Mülheim an der Ruhr (RFEK, Stand 1984) im zugeordneten Bereich zum Siedlungsschwerpunkt Heißen.

### **2.5 Teilraumentwicklungskonzept Heißen**

Der Teilraumentwicklungsplan des Teilraumentwicklungskonzeptes Heißen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Stand 1999) stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche mit West-Ost-Grünachse dar.

### **2.6 Klimaanalyse Teilraum Heißen**

Das Vorhabengebiet "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" liegt gemäß Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, Stand 1999, in einem *Regenerationsraum lockerer Bebauung* mit dem Planungshinweis *keine weitere Bebauung/Verdichtung*.

Seitens Dr. Beckröge vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), der federführend an der Erstellung der Klimaanalyse mitgewirkt hat, wurde bestätigt, dass dieser Planungshinweis keinen Ausschluss von jeglicher weiterer Bebauung bedeutet. Dieser Hinweis sei vielmehr als Aufforderung zu einer entsprechend sorgfältigen und bewussten Planung zu verstehen.

### **2.7 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungspläne**

#### **2.7.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6"**

Das Vorhabengebiet liegt teilweise in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße - E 6". Dieser Bebauungsplan setzt entlang der Dessauer Straße *Private Grünfläche/Parkanlage* fest. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" wird der

Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6", soweit dessen Geltungsbereich berührt wird, außer Kraft gesetzt. Im nordwestlichen und nördlichen Anschluss daran setzt der Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6" Gewerbegebiete fest, in denen nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden dürfen.

### **2.7.2 Einleitungsbeschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" - "Blumendeller Straße - E 6/I"**

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 03. Februar 1994 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" beschlossen. Das Änderungsgebiet erstreckt sich nördlich bis zur Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG, westlich bis zu der Straße Am Förderturm und der Blumendeller Straße, südlich bis zur Wackelsbeck sowie östlich bis über die Dessauer Straße. Dabei schließt das Änderungsgebiet den westlichen Teil des Vorhabengebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" ein.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" hat folgende städtebauliche Zielsetzung:

- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung
- Neubegrenzung der gewerblichen Baugebiete
- Gliederung der gewerblichen Baugebiete nach Art zulässiger Betriebe und Anlagen
- Einschränkung der Zulässigkeit von Ausstellungshallen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten sowie von Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher
- Aufgabe festgesetzter Grünflächen u.a. zugunsten von Wohnbebauung
- Aktualisierung der Festsetzungen für die Verkehrsflächen.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren "Blumendeller Straße – E 6/I" wurde nicht weitergeführt. Die Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens, nämlich der Verzicht auf festgesetzte Grünflächen u.a. zugunsten von Wohnbebauung, wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" aufgegriffen.

### **2.7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)"**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" sah 1999 zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses/der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Voranhörung der Träger öffentlicher Belange ein nach Osten erweitertes Vorhabengebiet vor. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere der Bürger, wurde das Vorhabengebiet um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche auf ca. 0,7 ha reduziert. Das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde dann mit geänderter Vorhabengebietsgrenze und modifizierter Bauungs- und Erschließungskonzeption fortgeführt:

- Reduzierung des Vorhabengebietes im Osten und südlich des Gebäudebestandes Schillstraße 8 (WR<sub>1</sub>), dadurch
- Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von 31 auf 22
- geringfügige Erweiterung des Vorhabengebietes im Bereich des geplanten öffentlichen Rad- und Fußweges zur Wrangelstraße durch Anpassung an die mittlerweile östlich des Gebäudebestandes Wrangelstraße 9 errichteten Garagen
- Erschließung der geplanten Wohneinheiten über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendeplatz, der in einen privaten Wohnweg sowie öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen zur Schenkendorfstraße und Wrangelstraße übergeht.

## **3 Projektbeschreibung**

Die VITERRA Baupartner AG, Niederlassung Essen, die Verfügungsberechtigte über die Grundstücke des Vorhabengebietes, Bauherrin und zukünftige Eigentümerin, sieht in Mülheim an der Ruhr einen hohen Bedarf an Einfamilienhäusern für Familien mittlerer Einkommensklassen gegeben. Dies wurde durch die Vermarktung der insgesamt 10 entlang

der Wrangelstraße sowie der Schillstraße mittlerweile errichteten Wohneinheiten bestätigt. Das Baurecht basierte hier auf der Einstufung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die im Laufe des Bauleitplanverfahrens eingetretene Reduzierung des Vorhabengebietes wurden die geplanten Wohneinheiten von 31 auf 22 vermindert. Konkret geplant ist entlang der Dessauer Straße eine Hausgruppe mit 7 Einfamilienhäusern (WA<sub>1</sub>) und zugewiesenen Garagen auf dem benachbarten Garagenhof GGa<sub>1</sub> sowie 2 Doppelhaushälften (WA<sub>2</sub>) mit jeweils zugeordneten Einzelgaragen auf eigenen Grundstücken. Im Innenbereich wird eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Einfamilienhäusern (WR<sub>1</sub>) mit Garagen und vorgelagerten Stellplätzen, 10 Doppelhaushälften (WR<sub>2</sub>) mit Garagen und Stellplätzen auf jeweils eigenen Grundstücken sowie einer Garagen-/Stellplatzzeile mit 2 Garagen und einem Stellplatz (GGa<sub>2</sub>) errichtet.

Alle geplanten Wohngebäude sind in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach geplant. Dabei soll der Dachboden komplett ausgebaut werden und Platz für weiteren Wohnraum bieten. Die vorgesehenen Haustypen variieren in der Innenaufteilung und bieten jeweils Wohnflächen zwischen 116 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup>. Zusätzliche Nutzfläche liegt im voll beheizbaren Keller. Die Häuser sollen mit roten Klinkern versehen werden und sich der äußeren Gestaltung der bereits errichteten Gebäude in der Wrangel- und Schillstraße angleichen.

Die geplanten Gebäude erfüllen die Anforderungen der seit dem 01. Februar 2002 geltenden Energieeinsparverordnung. Darüber hinaus hat sich die VITERRA Baupartner AG für eines der modernsten Heizsysteme entschieden, das bei einer kontrollierten Be- und Entlüftung die Abwärme für die Wärmerückgewinnung nutzt. Insgesamt werden die zukünftigen Bewohner weniger Energie verbrauchen als mit herkömmlichen Heizungssystemen. Die Energieversorgung erfolgt über einen Anschluss an die in den umliegenden Straßen vorhandene Gasversorgung.

Das im Altbestand der E.ON AG befindliche Gebäude Schillstraße 8 nördlich des Vorhabengebietes, dessen Garten durch die Planung berührt wird, bleibt zunächst erhalten und bekommt einen größeren Gartenanteil als bisher vorgesehen zugeteilt. Vor diesem Hintergrund wird das Vorhabengebiet südlich der Bebauung Schillstraße 8 gegenüber der Planung zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses sowie der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Voranhörung der Träger öffentlicher Belange zurückgenommen und die südlich angrenzende Bebauung (WR<sub>1</sub>) entsprechend modifiziert. Anstelle der ursprünglich geplanten vier Doppelhaushälften sieht die Planung nun eine Hausgruppe mit drei Einfamilienhäusern vor. Östlich davon wird eine Garagen-/Stellplatzzeile mit zwei Garagen und einem Stellplatz errichtet (GGa<sub>2</sub>).

Durch den Verzicht auf das östliche Vorhabengebiet bedurfte es einer neuen Erschließungskonzeption. Die Innenentwicklung erfolgt nun von der Dessauer Straße aus über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich, der in einen Wendepunkt mündet. Von hier aus werden die nördlich der vorhandenen Bebauung der Wrangelstraße geplanten Gebäude (WR<sub>2</sub>) über einen privaten befahrbaren Wohnweg erschlossen. Dort schließen sich zwei öffentliche Fuß- und Radwege an, über die die nichtmotorisierte Anbindung an die Wrangel- und die Schenkendorfstraße gewährleistet wird. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wird im Osten auf diese geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Schenkendorfstraße beschränkt. Durch die leicht veränderte Lage der neu erstellten Garagen außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes östlich der Wrangelstraße Nr. 9 wurde die Anpassung der zukünftigen Eigentumsgränze und damit eine geringfügige Erweiterung der Vorhabengebietsgränze im Bereich des zur Wrangelstraße führenden Fuß- und Radweges notwendig.

Durch das gewählte Erschließungskonzept, bestehend aus einem öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich, einem privaten befahrbaren Wohnweg sowie zwei öffentlichen Fuß- und Radwegen, wird neben einer ca. 307 m<sup>2</sup> umfassenden zentral als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche zusätzlicher Spiel- und Aufenthaltsraum innerhalb des Vorhabengebietes angeboten. Das Angebot kommt auch der Nachbarschaft zugute. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Spielplatzgestaltung in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr zu realisieren. Die Vereinbarungen zur erstmaligen Herstellung und Übertragung der öffentlichen Grün-/Spielplatzfläche auf die Stadt Mülheim an der Ruhr sind in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)", aufgenommen worden.

Der Zugang zu den privaten Gärten der Hausgruppen WA<sub>1</sub> und WR<sub>1</sub> wird über private Gartenwege ermöglicht, die jeweils in das gemeinschaftliche Eigentum der begünstigten Grundstücke gestellt werden.

Insgesamt lassen sich aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" folgende Städtebauliche Eckdaten ableiten:

Gesamtfläche	ca. 7.145 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 5.165 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsfläche	ca. 1.084 m <sup>2</sup>
Privater Wohnweg incl. Grünstrukturen	ca. 448 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 307 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 141 m <sup>2</sup>
Anzahl der WE	22
Private Garagen/Stellplätze (auf privaten Zufahrten)	43
Öffentliche Parkplätze	6

## 4 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Innenbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als *Reines Wohngebiet* festgesetzt. Dies entspricht nicht nur der beabsichtigten Bebauung, sondern schließt auch gewerbliche Nutzungen und die damit verbundenen An- und Abfahrverkehre so weit wie möglich aus. Vor diesem Hintergrund werden in den Reinen Wohngebieten WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Aufgrund der über die Dessauer Straße gewährleisteten verkehrlichen Anbindung werden in den Baugebieten entlang der Dessauer Straße nicht störende gewerbliche Nutzungen nicht generell für die Zukunft ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden die Wohngebiete entlang der Dessauer Straße als Allgemeine Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> vorgesehen. Dagegen würden sich die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen aufgrund ihrer Großflächigkeit bzw. Immissionsträchtigkeit nicht in die angestrebte städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen. Diese Nutzungen werden daher im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" nicht zulässig sein.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Bebauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" basiert auf einer Innenbereichsentwicklung in flächensparender Bauweise. Daher orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in der Grundflächenzahl an der in der BauNVO für Allgemeine und Reine Wohngebiete definierten Obergrenze: die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens sieht die vorliegende Planung dagegen keine Ausschöpfung der in der BauNVO mit 1,2 angegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl vor. Vielmehr wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei und damit die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung entspricht damit nicht nur der Zielsetzung der flächensparenden Bauweise, sondern in Dichte und Höhenentwicklung insbesondere auch der Reihen- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Bebauung entlang der Dessauer Straße wird für den Innenbereich auch eine abschirmende Funktion wahrnehmen. Vor diesem Hintergrund wird das Baugebiet WA<sub>1</sub> als geschlossene Straßenrandbebauung in Form einer Hausgruppe festgesetzt. Hieran schließt sich südlich der geplanten Erschließungsstraße ein Doppelhaus an (WA<sub>2</sub>). Im Innenbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" werden eine Hausgruppe (WR<sub>1</sub>) bzw. Doppelhäuser (WR<sub>2</sub>) festgesetzt. Durch die so angestrebte Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern in Allgemeinen/Reinen Wohngebieten können verschiedene Nachfragebedarfe bedient werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO durch Baugrenzen. Da die Projektvorstellungen des Vorhabenträgers für die einzelnen Baugebiete schon konkret vorliegen, werden die Baugrenzen nur einen geringen Spielraum festsetzen. Um den zukünftigen Bewohnern einen individuellen gestalterischen Rahmen zu lassen, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ausschließlich für Vordächer um bis zu 0,8 m gestattet.

### **4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Der innerhalb des Vorhabengebietes geplante Garagenhof GGa<sub>1</sub> und die Garagen-/Stellplatzzeile GGa<sub>2</sub> werden als Gemeinschaftsgaragen festgesetzt und den Wohngebieten WA<sub>1</sub> bzw. WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> zugeordnet.

Private Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet. Durch diese Festsetzung wird auch zukünftig die überbaubare Grundstücksfläche und damit der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben.

### **4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung wird in Boden, Natur und Landschaft eingegriffen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung dieser Belange von Boden, Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser sieht zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" auftreten, folgende Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen vor:

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Die privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, der öffentliche Fuß- und Radweg sowie die öffentlichen Parkplätze werden in regenwasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien ausgeführt.
- Fensterlose Fassaden und Garagenwände mit Angrenzung an öffentliche Flächen werden fachgerecht begrünt.
- Grundstückseinfriedungen werden nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken oder in Zusammenhang mit heimischen Laubgehölzhecken zulässig sein.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

- Die im Kreuzungsbereich Dessauer Straße/Schillstraße festgesetzte private Grünfläche wird als Gehölzfläche aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzmenge mindestens 1 Stck/m<sup>2</sup>, Größe mindestens 80 bis 100 cm) einschließlich einer dauerhaften Untersaat aus Hungergräsern und Klee fachgerecht angelegt und dauerhaft erhalten. Für die in der privaten Grünfläche zur Festsetzung vorgesehenen Bäume werden heimische Laubbäume (z.B. Eiche, Hainbuche oder Birke, Stammumfang 20 bis 25 cm) gewählt.

- Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden ca. 237 m<sup>2</sup> anrechenbare private Grünfläche mit freiwachsenden Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzgröße mindestens 150 bis 175 cm) angelegt. Die Gehölzgruppen sind doppelreihig jeweils mit einer Einzellänge von mindestens 2 x 5 m und einer Gesamtlänge von mindestens 2 x 30 m geplant. Die offenen Zwischenbereiche werden eingesät und mit einer zusätzlichen Anpflanzung von geeigneten Wild-Hochstauden (mindestens 1 Stück/m<sup>2</sup>) zu einer Wildstaudenwiese entwickelt.
- Für die in den privaten Hausgärten der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WR<sub>1</sub> festgesetzten Bäume sind heimische Obstgehölze oder kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Eberesche, Hasel oder Weißdorn, Stammumfang 12 bis 14 cm) zu wählen.
- Für die 4 Bäume, die im Einfahrtsbereich von der Dessauer Straße in den Verkehrsberuhigten Bereich auf privater Hausgartenfläche der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> festgesetzt werden, sind heimische Straßen-Laubbäume (z.B. gefüllt blühende Vogelkirsche, Blumenesche oder Eberesche, Stammumfang 20 bis 25 cm) zu wählen.
- Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz festgesetzten 5 Bäume werden heimische Laubbäume (z.B. Eiche, Hainbuche und Birke, Stammumfang 20 bis 25 cm) vorgesehen.
- Für den im Bereich des Wendeplatzes anzupflanzenden Baum wird ein heimischer Straßen-Laubbaum (z.B. Eiche, Hainbuche oder Birke, Stammumfang 20 bis 25 cm) gewählt.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung zu erhaltender Gehölze innerhalb des Vorhabengebietes sowie im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen einzuhalten, die vor Ausführung durch die Untere Landschaftsbehörde abzunehmen sind. Ein entsprechender Verweis auf die Baumschutzmaßnahmen wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

Insgesamt können über die so festgesetzten Maßnahmen 1.888 m<sup>2</sup> anrechenbare Kompensationsflächen im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Demgegenüber steht ein Gesamtausgleichsflächenbedarf von 5.506 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich der Differenz von 3.618 m<sup>2</sup> erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes. Die Eigentümerin, die E.ON AG, stellt hierfür als Ausgleichsmaßnahme eine ökologisch geringwertige Fläche (z.B. Ackerfläche) bereit. Diese befindet sich in der Gemarkung Winkhausen zwischen Reuterstraße und Rosendeller Bach. Hier steht der E.ON AG eine ca. 4,3 ha große Fläche zur Verfügung, die in einem Teilbereich im Norden für die Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen wird. Durch die Durchführung ausgleichswirksamer Maßnahmen, u.a. in Form einer Gehölzentwicklung, wird eine solche Fläche nicht nur dauerhaft zu einer ökologisch leistungsfähigen entwickelt, sondern zukünftig auch von einer anderweitigen Entwicklung ausgeschlossen. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in einem bis zum Satzungsbeschluss vorliegenden separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin, der E.ON AG, und der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen geeignet sind, einen funktionalen Ausgleich für die entsprechenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes herzustellen. Dabei werden die geplanten Eingriffe auf den zum Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" 1999 kartierten Biotopzustand bezogen. Durch Bodenbewegungen im Zusammenhang mit den an der Wrangelstraße und der Schillstraße vorgenommenen Baumaßnahmen verursachte Biotopveränderungen sind dabei unberücksichtigt geblieben.

Den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bezüglich der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch entsprechende Zeichnerische und Textliche Festsetzungen sowie Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen gefolgt. Nähere Regelungen zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **4.6 Sonstige Festsetzungen**

### **4.6.1 Öffentliche Grünfläche/Spielplatz**

Im zentralen Bereich des Vorhabengebietes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich des Verkehrsberuhigten Bereiches eine allgemein nutzbare öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt. Diese wird eine Größe von ca. 307 m<sup>2</sup> umfassen und verschiedene Spielgeräte enthalten. Die konkrete Gestaltung wird in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Anlegung und kostenlosen Übertragung der Fläche an die Stadt Mülheim an der Ruhr.

### **4.6.2 Erschließung**

Der Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Bauzeile nördlich der vorhandenen Bebauung Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 resultierte im Wesentlichen aus den Anregungen der südlich angrenzenden Eigentümer, die sich durch die heranrückende Wohnbebauung sowie die motorisierte Durchgangsererschließung belästigt sahen. Vor diesem Hintergrund bedurfte die Neuplanung einer neuen Erschließungskonzeption. Zur weitgehenden Entlastung der betroffenen Nachbargrundstücke wird daher die motorisierte Erschließung des Vorhabengebietes ausschließlich über die Dessauer Straße erfolgen, auf eine Durchgangsererschließung verzichtet und die für die öffentliche Anliegerstraße erforderliche Wendemöglichkeit über einen westlich gelagerten zentralen Platz ermöglicht. Die Anliegerstraße wird hier als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsanlage erfolgt auf der Basis der einzuhaltenden technischen Richtlinien und genügt den Anforderungen u.a. der Feuerwehr und Müllentsorgung. Das Erschließungs-Bauprogramm wird als Anlagen 8 a und b (Bauprogramm sowie Erschließungsplan incl. Längsprofile) Bestandteil des Durchführungsvertrages, in den auch die erschließungsrechtlichen Regelungsbedarfe mit aufgenommen wurden.

Um den zu erwartenden motorisierten Verkehr und damit die Auswirkungen der Neubauvorhaben auf die angrenzende Bebauung weiter einzuschränken, erfolgt die weiterführende innere Erschließung nach Osten hin über einen auf 3,5 m ausgebauten privaten befahrbaren Wohnweg. Durch Verzicht auf eine erschließungstechnisch nicht erforderliche Überbreite wird nicht nur der Versiegelungsgrad minimal gehalten, sondern auch die Einladung zum behindernden Zuparken des Wohnweges eingeschränkt. Der private Wohnweg, der im Eigentum der E.ON AG verbleiben und in die Unterhaltungspflicht der darüber erschlossenen Grundstücke gestellt wird, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, über das

- ein Geh- und nichtmotorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WR<sub>2</sub> sowie
- ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

gesichert wird. Die Anbindung an die Wrangelstraße und die Schenkendorfstraße erfolgt über öffentliche Fuß- und Radwege. Diese Flächen werden unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr übertragen. Näheres hierzu - wie auch zur eigentumsrechtlichen Übertragung der öffentlichen Anliegerstraße sowie der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz - regelt der Durchführungsvertrag.

Zwischen der künftig auf 3,5 m Breite ausgebauten Fahrgasse des privaten Wohnweges und der nördlichen Vorhabengebietsgrenze wird auf einer Breite von ca. 3,0 m eine private Grünfläche mit Gehölzgruppen und Wildstaudenwiese angelegt. Hierdurch und durch die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist derzeit eine zusätzliche Bebauung der nördlich anschließenden Gartenbereiche der Grundstücke Schillstraße Nr. 10 bis 16 nicht möglich.

Der befahrbare private Wohnweg sieht keine Wendemöglichkeit für große Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vor. Dies bedingt, dass die Mülltonnen der über den Wohnweg erschlossenen Wohneinheiten des WR<sub>2</sub> zu den Entsorgungsterminen auf dem hierfür im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Mülltonnensammelplatz abzustellen sind.

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisende private Stellplatzkennziffer beträgt 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Zusätzlich werden die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes so getroffen, dass die Garagen- bzw. Stellplatzstandorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich das Abstellen eines zweiten PKW in den zugehörigen Zufahrten ermöglichen. So ergibt sich für die Wohngebiete WA<sub>2</sub>, WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> faktisch eine private Stellplatzkennziffer von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Zusätzlich werden für den Innenbereich mit der Garagen-/Stellplatzzeile GGa<sub>2</sub> 2 weitere Garagen sowie 1 Stellplatz für den Bedarf der Wohngebiete WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> angeboten.

Innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches werden 6 öffentliche Parkplätze angelegt. Damit ergibt sich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" eine öffentliche Parkplatzkennziffer von 0,27 pro geplanter Wohneinheit. Diese liegt in einem für Bebauungspläne üblichen Rahmen und deckt – auch unter Berücksichtigung der erreichten privaten Stellplatzkennziffer – den durch die Neubebauung zu erwartenden öffentlichen Parkplatzbedarf.

#### **4.6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Neubauvorhaben des Vorhabengebietes ist mit Anschluss an die in den umliegenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Versorgung mit Wasser, Strom sowie Telefonanschluss. Der Vorhabenträger beabsichtigt ferner, seine Bauvorhaben an die Gasversorgung anzuschließen.

Die Anbindung des Vorhabengebietes an die Mischwasserkanalisation erfolgt im Wesentlichen über die geplante Anliegerstraße, den privaten Wohnweg sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Wrangelstraße. Für das Wohngebiet WA<sub>1</sub> kommt alternativ auch ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Dessauer Straße in Frage.

Gemäß des *Gutachterlichen Untersuchungsberichtes zum Baugrund und zur Überprüfung der Versickerungseignung*, der für das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" erstellt wurde, sind die Böden innerhalb des Vorhabengebietes nicht versickerungsfähig. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung/Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgt daher die Einleitung der Niederschlagswässer in die Mischwasserkanalisation. Bedingt durch die Dimensionierung des weiterführenden Kanalnetzes wurde für den Bereich des Vorhabengebietes ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % zugrunde gelegt. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation müssen bei Überschreitung des abflusswirksamen Flächenanteils von 40 % im Vorhabengebiet für das Oberflächenwasser geeignete Rückhaltemaßnahmen errichtet werden.

Durch den Nachweis der Einhaltung eines 40%igen abflussrelevanten Flächenanteils werden besondere Rückhaltemaßnahmen für die Oberflächenwässer nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen so weit wie möglich in versickerungsfähigen Materialien ausgeführt. Dabei sollten bei der Befestigung in regenwasserdurchlässiger Bauweise Materialien verwendet werden, die nach der Abwassergebührensatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ermäßigungsfähig sind. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7 Begrünung und Gestaltung**

Zur langfristigen Gewährleistung eines harmonischen Gestaltungsbildes der Bauvorhaben innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wird neben den Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich die dauerhafte Begrünung von Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, festgesetzt.

#### **4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsschallquellen BAB A 40 incl. U-Bahntrasse der U 18 Essen/Mülheim, des Humboldttrings, der Dessauer Straße sowie der Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG. Zur Vorbeugung vor

schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung dieser Emissionsquellen durchgeführt.

#### **4.8.1 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung**

##### **4.8.1.1 Beurteilung des Bestandes**

Der Gutachter bestätigt in seiner Schalltechnischen Untersuchung, dass das Gebiet zwischen Wrangel-, Schenkendorf-, Schill- und Dessauer Straße durch einen Grundgeräuschpegel der BAB A 40 belastet wird. Ferner reicht der Einfluss des Humboldtrings und der Dessauer Straße bis weit in die Gartenbereiche der Wrangelstraße und Schillstraße hinein.

Durch die Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser an der Dessauer Straße wird der Verkehrslärm des Humboldtrings und der Dessauer Straße in seiner Ausbreitung in das Vorhabengebiet deutlich reduziert. Die geplanten Gebäude werden die Freiflächen der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> vom Verkehrslärm des Humboldtrings und der Dessauer Straße abschirmen, aber auch die Freiflächen bereits bestehender Gebäude entsprechend entlasten. Die Gebäude des WR<sub>2</sub> werden sich schallschutzmäßig ebenfalls positiv auf die Freibereiche der Häuser Wrangelstraße Nr. 15 bis 19 a auswirken.

##### **4.8.1.2 Einzelbetrachtung der Emissionsquellen**

###### **Straßenverkehr**

Zur Beurteilung der Emissionsquellen BAB A 40 und Humboldtring wurden amtliche Verkehrsbelastungszahlen zugrunde gelegt.

Die Verkehrserhebung für den Humboldtring fand zeitlich vor Eröffnung des "Festival Gardens" incl. Kino im Rhein-Ruhr-Zentrum statt. Aus diesem Grund wurde bei der Berechnung der Emissionsschallpegel durch den Gutachter eine entsprechende Erhöhung der maßgeblichen Verkehrsstärke zugrunde gelegt. Hierdurch ergibt sich für den Nachtzeitraum ein um ca. 1,7 dB (A) höherer Emissionsschallpegel, mit dem die zusätzlichen Fahrten der Kino- und Diskobesucher berücksichtigt werden.

Nach Errichtung des neuen Autobahnanschlusses Rhein-Ruhr-Zentrum ergibt sich für den Humboldtring aufgrund der geänderten Verkehrsführung eine geringere Verkehrsbelastung. Die im Gutachten beschriebenen Immissionsberechnungen erfolgten für den Prognosefall nach Umbau der neuen Autobahnanschlussstelle Rhein-Ruhr-Zentrum. Alternativ erfolgte eine Berechnung mit den heutigen höheren Verkehrsmengen auf dem Humboldtring. Da mit dem Bau eines neuen Autobahnanschlusses Rhein-Ruhr-Zentrum spätestens Anfang 2002 begonnen werden sollte, beziehen sich die weiteren Ausführungen und insbesondere die gutachterlichen Aussagen zu passiven Schallschutzmaßnahmen auf die Prognosevariante mit entsprechender Berücksichtigung der geringeren Verkehrsmengen auf dem Humboldtring.

Zusätzlich fand zur Ermittlung der Schallimmissionen auf der Dessauer Straße und auf der Straße Wackelsbeck eine Verkehrszählung statt. Auf der Basis der Verkehrsdaten kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass trotz Berücksichtigung der in Teilbereichen entlang der BAB A 40 vorhandenen Schallschutzwände die Grundgeräuschpegel allein durch die BAB A 40 bei 57 dB (A) bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) bis 53 dB (A) nachts liegen.

Bezüglich der Emissionsquellen Humboldtring/Dessauer Straße treten die höchsten Immissionsschallpegel mit 69 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts an den zur Dessauer Straße nächstgelegenen Fassaden auf. Mit zunehmender Entfernung zum Humboldtring bzw. zur Dessauer Straße reduziert sich der Immissionsschallpegel um ca. 10 dB (A) für die den Emissionsquellen zugewandten Fassaden, bis das Grundgeräusch durch die Emissionsquelle BAB A 40 erreicht wird.

###### **Schienenverkehr**

Für die Berücksichtigung der zwischen den Hauptspuren der BAB A 40 verlaufenden U-Bahn-Linie U 18 wurde das Betriebsprogramm zugrunde gelegt. Die anteiligen Schallimmissionen

der U 18 sind mit maximal 26 dB (A) für das gesamte Untersuchungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.

Für die Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG Mülheim - Heißen/Essen-Rüttenscheid, DB-Strecke 2180, bestehen zur Zeit seitens der Deutschen Bahn AG keine konkreten Nutzungsvorgaben. Vielmehr wird über eine Streckenstilllegung nachgedacht. Da diese Planung der Deutschen Bahn AG noch nicht abgeschlossen ist, wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen eine Nutzung dieser Güterzugstrecke berücksichtigt. Dabei wurden jeweils 5 Fahrten tags und nachts angesetzt. Die so in Ansatz gebrachten Schallemissionen der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG führen an den der Eisenbahnstrecke nächstgelegenen Fassaden zu anteiligen Immissionsschallpegeln von 37 dB (A). Der anteilige Immissionsschallpegel der BAB A 40 beträgt am selben Immissionsort bereits ca. 50 dB (A). Die durch den Gutachter angesetzten 5 Fahrten für den Tages- und Nachtzeitraum stellen aus heutiger Sicht eine Maximalannahme dar. Daher sind die Bahnlärmemissionen für die geplanten Gebäude von untergeordneter Bedeutung.

### **Gewerbebetriebe**

Nordwestlich des Vorhabengebietes befinden sich Gewerbebetriebe auf gegenüber der Dessauer Straße abgesenktem Niveau. Das Gewerbegebiet erstreckt sich bis nördlich der Schenkendorfstraße. Die rechtskräftigen Bebauungspläne "Blumendeller Straße – E 6" und "Dessauer Straße/Schenkendorfstraße – E 5" setzen hier Gewerbegebiete fest, in denen nur nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden dürfen. In dem Festsetzungsbereich des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" nördlich der Schillstraße hat sich bereits Wohnbebauung entwickelt. Dieser Bereich wird auch durch die Darstellungen der 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche erfasst. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Wohnnutzung in diesem Bereich werden hier auch zukünftig keine Gewerbelärmkonflikte erwartet.

Aus der Sicht des Vorbeugenden Immissionsschutzes wurde seitens des Staatlichen Umweltamtes Duisburg bestätigt, dass diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

Die mit den Gewerbelärmbetrieben in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Fahrverkehre (insbesondere LKW) wurden durch die Schalltechnische Untersuchung erfasst.

### **4.8.2 Beurteilung der zukünftigen Schallimmissionen**

Gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ist die Einhaltung sogenannter Schalltechnischer Orientierungswerte anzustreben. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" werden die Baugebiete entlang der Dessauer Straße als Allgemeine Wohngebiete, der Innenbereich dagegen aus städtebaulichen Gründen als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Für diese Gebiete sollte die Einhaltung folgender Schalltechnischer Orientierungswerte angestrebt werden:

Reines Wohngebiet	tags 50 dB (A) nachts 40 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A).

Zu der Problematik der Überschreitung dieser Schalltechnischen Orientierungswerte wird im Rahmen der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, folgender Hinweis gegeben:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

## **Berechnungsergebnisse $WR_1$ und $WR_2$**

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für die Reinen Wohngebiete mit maximal 62 dB (A) am Tag und maximal 55 dB (A) in der Nacht um bis zu 12 dB (A) am Tag und um bis zu 15 dB (A) in der Nacht überschritten werden. Die hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würde eine jeweils um 5 dB (A) geringere Überschreitung ergeben.

An den den Verkehrstrassen Humboldttring und BAB A 40 abgewandten Fassaden treten für die einzelnen Fassaden um bis zu 10 dB (A) geringere Immissionsschallpegel auf.

## **Berechnungsergebnisse $WA_1$ und $WA_2$**

Die Schalltechnischen Orientierungswerte werden für die Bebauung entlang der Dessauer Straße im südlichen Bereich des Baugebietes  $WA_1$  mit maximal 69 dB (A) am Tag und maximal 60 dB (A) in der Nacht um bis zu 14 dB(A) am Tag und 15 dB (A) in der Nacht überschritten.

Auch hier treten an den zu den Verkehrstrassen Humboldttring/Dessauer Straße und BAB A 40 abgewandten Fassaden für die einzelnen Fassaden um bis zu 10 dB (A) geringere Immissionsschallpegel auf.

### **4.8.3 Schallschutzmaßnahmen**

Als Maßnahmen gegen Lärm kommen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

#### **4.8.3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktiver Schallschutz kann grundsätzlich sowohl an der Schallquelle als auch am Übertragungsweg eingreifen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer unmittelbaren Einflussnahme auf die Schallquellen (z.B. durch Geschwindigkeitsbeschränkungen, Unterbindung des LKW-Verkehrs, zügigen Verkehrsablauf oder geräuscharmer Straßenbelag) können nicht zum Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemacht werden, da diese räumlich außerhalb des Vorhabengebietes ansetzen würden.

Als aktive Maßnahmen im Bereich des Schallausbreitungsweges sind grundsätzlich zu nennen:

- Vergrößerung des Abstandes der Schallquelle vom Schallempfänger
- schallabschirmende Hindernisse (Lärmschutzwände/-wälle)
- Anordnung von großflächigen Zonen mit Schallschutzbepflanzungen
- erhöhte Bodendämpfung
- schalltechnisch günstige Stellung der Gebäude.

Aufgrund der großen Entfernung der BAB A 40 hätten vertretbare Schallschutzwände/-wälle innerhalb des Plangebietes nur eine geringe schallabschirmende Wirkung. Alle o.g. aktiven Schallschutzmaßnahmen würden außerhalb des Vorhabengebietes ansetzen und können - mit Ausnahme der Gebäudestellung - keine Berücksichtigung finden.

Eine Einflussnahme auf die Schallausbreitung lässt sich nur über eine schalltechnisch günstige Stellung der Gebäude erreichen. Zum Schutz der Freibereiche insbesondere für den Tageszeitraum wurde in weiten Bereichen eine entsprechende Stellung der Gebäude berücksichtigt. Aufgrund der Lage der Schallquellen im Westen (Dessauer Straße/Humboldttring) und im Süden (BAB A 40) lässt sich eine solche Abschirmung der Freibereiche nicht für alle Grundstücke erreichen.

Der Humboldttring verläuft nördlich der BAB A 40 bis zur Unterführung Wackelsbeck parallel zur Dessauer Straße. In Höhe des  $WA_2$  steigt der Niveauunterschied laut Auskunft der Stadt zwischen den beiden Straßen bis zur Überführung Wackelsbeck auf bis ca. 4,5 m an. Aufgrund dieser Höhenentwicklung lässt sich laut Auskunft des Gutachters auch die Emissionsquelle Humboldttring durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht signifikant abschirmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Schallquelle Dessauer Straße wären für Bestand und Planung theoretisch nur durch vollständige Unterbindung des Lkw-Verkehrs denkbar.

#### 4.8.3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind aufgrund der Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese sind z.B.:

- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassaden
- akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen, Terrassen und/oder Balkonen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

In dem konkret vorliegenden Fall empfiehlt der Gutachter neben einer weitgehenden Berücksichtigung der Anordnung der Freibereiche einen Ansatz an der Schalldämmung der Fassaden und Fenster:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat im Wohngebiet WA<sub>1</sub> die Fassade, für die ein Lärmpegelbereich V ermittelt wurde, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt  $R'_{w,res} = 45$  dB.

Die in den Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> befindlichen Fassaden, für die ein Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde, haben folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt  $R'_{w,res} = 40$  dB.

Die nicht mit V oder IV markierten Fassaden werden generell als Lärmpegelbereich III festgesetzt. Hier sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Das resultierende Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Spalte 4, beträgt  $R'_{w,res} = 35$  dB.

Im Rahmen der Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 6 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, BauO NRW) so auszuführen sind, dass sie die erforderlichen Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109 erfüllen. Für die Durchführung gelten im Übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen in den bei der Ausführung von Bauvorhaben jeweils gültigen Fassungen.

Von den Festsetzungen unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen genügen.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit schalldämmenden Fenstern sei, so der Gutachter, die Lüftung. Deshalb sollte in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eine schalldämmende Lüftung vorgesehen werden, um bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall werden alle geplanten Gebäude im Bereich des Wohnwertparkes Wrangelstraße mit einer Luftheizung ausgestattet. Hierbei handelt es sich um ein kombiniertes Heizungs- und Lüftungssystem für das gesamte Haus. Durch den Einbau eines solchen Systems, so der Gutachter, werden zusätzliche schalldämmende Lüfter nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Einbau und Erhalt eines solchen Heizungs- und Lüftungssystems.

#### 4.8.4 Zusammenfassung

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass das Vorhabengebiet und die umliegenden Flächen bereits heute durch die BAB A 40 mit einem

Grundgeräuschpegel in Höhe von 57 bis 60 dB (A) tags und 50 bis 53 dB (A) nachts lärmvorbelastet sind. Ferner reicht der Einfluss des Verkehrslärms von Humboldtring und Dessauer Straße bis weit in die Gartenbereiche der Wrangelstraße und Schillstraße hinein. Durch die Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser an der Dessauer Straße wird Verkehrslärm vom Humboldtring/der Dessauer Straße in seiner Ausbreitung ins Vorhabengebiet deutlich reduziert. Die geplanten Gebäude werden die Freiflächen der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> vom Verkehrslärm des Humboldtrings/der Dessauer Straße abschirmen, aber auch die Freiflächen bereits bestehender Gebäude entsprechend entlasten. Die geplanten Gebäude des WR<sub>2</sub> werden sich schallschutzmäßig ebenfalls positiv auf die Freibereiche der Häuser Wrangelstraße Nr. 15 bis 19 a auswirken.

Für die Neubauvorhaben im Vorhabengebiet werden die schallschutztechnischen Orientierungswerte an fast allen Aufpunkten überschritten. Hierbei stellen die BAB A 40 sowie der Humboldtring/Dessauer Straße die erheblichen Emissionsquellen dar. Die anteiligen Schallimmissionen der U 18 sowie der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG sind von untergeordneter Bedeutung.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wohnbereiche lassen sich durch bautechnische Maßnahmen (Einbau schalldämmender Fenster u.ä.) schützen. Es werden entsprechende Schalldämmwerte festgesetzt. Durch die vorgesehene Installation kombinierter Heizungs- und Lüftungssysteme für die geplanten Häuser werden zusätzlich schalldämmende Lüfter für die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht erforderlich. So können Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne Lüftungsprobleme ebenfalls zu den bautechnisch besonders zu behandelnden Fassaden hin orientiert werden. Die Freibereiche der Gebäude wurden weitgehend straßenabgewandt vorgesehen. Die neu geplanten Gebäude bilden dann selbst eine gewisse entsprechende Abschirmung des heute bereits lärmvorbelasteten Innenbereiches.

## **5 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt. Die Ergebnisse lassen sich entsprechend der Fachtechnischen Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt zusammenfassen:

Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ergeben sich entsprechend der nachgewiesenen Konzentrationen an Schadstoffen keine Gefährdungspotentiale. Lediglich für die Flurstücke 262 und 981 im Osten des Vorhabengebietes ist eine Kennzeichnung aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen in der Anschüttung erforderlich. In diesem Bereich werden Nachuntersuchungen des Bodens erforderlich, wenn ein Nutzpflanzenanbau vorgesehen ist.

## **Gefährdungsabschätzung**

Zur Erkundung wurden im gesamten Plangebiet 25 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 9 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Zusätzlich wurde in den einzelnen Bereichen eine Mischprobennahme aus mehreren Einzelsondierungen für den Bereich der Anschüttung/des Oberbodens vorgenommen.

Bei den Bodenaufschlüssen wurde festgestellt, dass sich eine Anschüttung in allen Teilbereichen befindet. Die Mächtigkeit der Anschüttung schwankt zwischen 0,3 und 1,45 m. Die Anschüttung besteht überwiegend aus natürlichen umgelagerten Böden mit Bauschuttbeimengungen. Lokal sind Schlacken, Aschen und untergeordnet weitere Bestandteile beigemischt. Unter der Auffüllung folgen Lößlehme. Geruchliche Auffälligkeiten wurden nicht wahrgenommen. Grundwasser wurde nicht aufgeschlossen.

Die chemische Analytik wurde an 17 Misch- und 2 Einzelproben ausschließlich aus dem Bodenbereich von 0,0 bis 1,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt und umfasste Schwermetalle und Arsen, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Cyanide und Polychlorierte Biphenyle (PCB) im Feststoff. In vier der Mischproben wurden zudem Analysen zur Eluierung von PAK und Schwermetallen durchgeführt. Bodenluftuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen des Bodens wurden relevante Schadstoffkonzentrationen lediglich im Bereich der Flurstücke 262 und 981 festgestellt. Die übrigen untersuchten Bereiche weisen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Im Bereich der Flurstücke 262 und 981 wurden gering auffällige Gehalte an Benzo-a-pyren mit bis zu 1,31 mg/kg im Oberboden festgestellt.

Die Untersuchungen zur Eluierung von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aus der Anschüttung haben aus einer Mischprobe für diesen Bereich außerdem leicht erhöhte Gehalte mit bis zu 0,351 µg PAK/I in einer Tiefe von 0,5 bis 1,0 m unter Geländeoberkante ergeben.

Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

### **Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt)**

Beurteilungsgrundlage ist die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), wobei als Szenario eine Wohn- und Hausgartennutzung sowie öffentliche Grünflächen gewählt wurde. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen in allen untersuchten Bereichen keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für die o.g. Nutzungen. Ein Direktkontakt mit dem Anschüttungsboden ist zudem durch die geplante Überbauung/Versiegelung bzw. Bepflanzung weitgehend ausgeschlossen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand kann für diesen Wirkungspfad somit kein Risiko abgeleitet werden.

### **Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze**

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen im Bereich der Flurstücke 262 und 981 geringe Überschreitungen der Benzo-a-pyren Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzpflanzenanbau von 1mg/kg. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Konzentrationen von bis zu 1,31 mg/kg nachgewiesen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand bestehen gegen den Anbau von Nutzpflanzen in dem Bereich der Flurstücke 262 und 981 Bedenken. Sofern in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen ein Nutzpflanzenanbau vorgesehen ist, werden weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

### **Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Sickerwasser-Grundwasser**

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen in den Mischproben aus dem Anschüttungsbereich der Flurstücke 262 und 981 lokal auffällige Konzentrationen an PAK im Eluat. Nachdem das Vorhabengebiet im Bereich der Flurstücke 262 und 981 bis auf einen 2,5 m breiten Streifen entlang der Hausgärten zur Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 zurückgenommen ist und die höchsten PAK-Gehalte nördlich der Vorhabengebietsgrenze nachgewiesen wurden, kann auch unter Berücksichtigung der vorgefundenen Konzentrationen davon ausgegangen werden, dass im Vorhabengebiet keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt.

Ein Kontakt der Anschüttungsböden mit dem Grundwasser ist bei den Untersuchungen zudem nicht festgestellt worden.

Die Fläche wird im Rahmen der geplanten Nutzung als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand kann somit für diesen Gefährdungspfad kein Gefährdungspotential abgeleitet werden.

Die Gefährdungsabschätzung führt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der Nutzung der Fläche der Altlastenverdacht mit Ausnahme der Flurstücke 262 und 981 nicht bestätigt hat. Eine Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungen (wie z.B. Nutzpflanzenanbau) im Bereich der o.g. Flurstücke würde eine erneute Prüfung des Altlastenverdachtetes erfordern. Der betroffene Bereich wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 V)" entsprechend gekennzeichnet (siehe Plan und Text).

## **Abfallwirtschaftliche Beurteilung**

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen eine vollständige, abfallwirtschaftliche Beurteilung der Anschüttungsböden im Bereich der Flurstücke 262 und 981 nicht zu. Die Untersuchungsergebnisse deuten jedoch an, dass eine Verwertung ausgehobener Anschüttungsböden entsprechend der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Technische Regeln für die Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle" (Stand Sept. 1995) in den Einbauklassen Z 1.2 wahrscheinlich ist.

Bodeneingriffe im Bereich der Flurstücke 262 und 981 sind durch einen Sachverständigen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren. Bei Aushubmaßnahmen muss in diesem Teilbereich mit kontaminierten Böden gerechnet werden, die abhängig von den Analyseergebnissen als überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft werden können.

Sofern im Bereich der Flurstücke 262 und 981 der Anbau von Nutzpflanzen geplant ist, sind in diesen Bereichen Detailuntersuchungen gemäß BBodSchV im Oberboden für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze bzw. Boden-Mensch erforderlich.

Gegen die Planung bestehen seitens des Amtes für Umweltschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde im Sinne des BBodSchG keine Bedenken, sofern die genannten Einschränkungen berücksichtigt werden. Aufgrund der flächendeckend im Bereich der Flurstücke 262 und 981 vorhandenen und gering belasteten Anschüttung wird eine Kennzeichnung der Flurstücke 262 und 981 erforderlich (siehe Plan und Text).

Für die übrigen Bereiche wird eine Kennzeichnung nicht erforderlich.

## **6 Aspekte der Umweltverträglichkeit**

Am 8. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Änderungsrichtlinie (UVP-Änderungsrichtlinie), der Richtlinie über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten. Das Gesetz ändert u.a. das BauGB und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Durch dieses Gesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert, außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Eingeführt wurden obere Schwellenwerte, bei denen UVP's zwingend vorgeschrieben sind und untere, bei deren Überschreitung eine einzelfallbezogene Vorprüfung erfolgen muss. Nach Anlage 1 des UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (z.B. eines Wohnbauprojektes) mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Bei Planvorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Mit dem vorliegenden Wohnbauprojekt werden die Schwellenwerte nach dem UVPG weit unterschritten. Eine förmliche UVP bzw. eine Vorprüfung wird daher in diesem Verfahren nicht durchgeführt. Unabhängig davon wird auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit im Folgenden eingegangen:

### **6.1 Schutzgut Mensch**

Das Vorhabengebiet wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als in geringen Teilen noch genutztes Gartenland beschrieben. Der überwiegende Teil der Flächen umfasst Gartenbrachen mit Gehölzbeständen. Das Vorhabengebiet ist somit größtenteils ungenutzt und wurde teilweise vom Eigentümer zur gärtnerischen Nutzung verpachtet. Verschiedentlich wird die Fläche von Dritten zur Entsorgung von Gartenabfällen, gelegentlich auch Sperrmüll, Schrott und sonstigem Unrat genutzt.

Das Vorhabengebiet und die nähere Umgebung im Einzugsbereich der BAB A 40 sowie des Humboldtrings und der Dessauer Straße wird als lärmvorbelastet eingestuft. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von besonderen Anforderungen an Fassadenausstattung und Lüftung werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner als zumutbar eingeschätzt. Die mit der Verkehrserhöhung erwarteten zusätzlichen Abgas- und Geruchsemissionen werden als nicht signifikant eingestuft.

Durch die Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser an der Dessauer Straße wird Verkehrslärm von der Dessauer Straße in seiner Ausbreitung in das Vorhabengebiet deutlich reduziert. Die geplanten Gebäude werden die Freiflächen der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> vom Verkehrslärm der Dessauer Straße abschirmen, aber auch die Freiflächen bereits bestehender Gebäude entsprechend entlasten. Die geplanten Gebäude des WR<sub>2</sub> werden sich schallschutzmäßig ebenfalls positiv auf die Freibereiche der Häuser Wrangelstraße Nr. 15 bis 19 a auswirken.

Der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in die ausgeübte Nutzung wird daher als zumutbar angesehen.

## **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes im Sinne des Landschaftsrechtes. Das Vorhandensein eines rechtlich definierten Schutzgebietes ist im Rahmen der örtlichen Untersuchungen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht auffällig geworden. Durch die über den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewählten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Vorhabengebietes ein maximal festsetzbarer Ausgleichswert möglich. Darüber hinaus werden Gestaltungsmaßnahmen zur Begrünung von Außenanlagen und Grundstückseinfriedungen definiert, die ebenfalls zu einem Ausgleich der Eingriffe beitragen sollen, ohne entsprechend in der Bilanzierung Berücksichtigung zu finden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe stellt der Verzicht auf einen Eingriff im östlichen Innenbereich dar. Hier wurde das Vorhabengebiet gegenüber dem Planungsstand zum Einleitungsbeschluss, der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Vorhabengebietsfläche reduziert.

Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Vorhabengebietes durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar sind, werden außerhalb des Vorhabengebietes auf einer durch die Eigentümerin, die E.ON AG, zur Verfügung gestellten Fläche ausgeglichen. Diese befindet sich in der Gemarkung Winkhausen zwischen Reuterstraße und Rosendeller Bach. Durch die Durchführung ausgleichswirksamer Maßnahmen, u.a. in Form einer Gehölzentwicklung, wird eine solche Fläche nicht nur dauerhaft zu einer ökologisch leistungsfähigen entwickelt, sondern zukünftig auch von einer anderweitigen Entwicklung ausgeschlossen. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in einem bis zum Satzungsbeschluss vorliegenden separaten Vertrag zwischen der Eigentümerin, die E.ON AG, und der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Jeder durch Baumaßnahmen ausgelöste Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bedingt auch Eingriffe in die vorhandene Fauna. Aufgrund des innerhalb des Vorhabengebietes zum Teil verwilderten Zustandes der Brache ist von einem hohen Wert im Zusammenhang mit den umliegenden Gärten auszugehen. Insbesondere für Insekten und Vögel (Avifauna) bietet die Brachfläche Nahrung und besitzt darüber hinaus auch als Dauerlebensraum wichtige Funktionen. Der Gutachter bestätigt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, dass das Untersuchungsgebiet im jetzigen Zustand unter der Voraussetzung, dass un gelenkte Vegetationsentwicklung (Sukzession) weiterhin zugelassen würde, zwar nur ein kleines, aber durchaus nicht unbedeutendes Verbindungsglied zu anderen Grünflächen darstelle.

Unabhängig von einer baulichen Entwicklung, die über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" angestrebt wird, kann aber von einer weiterhin un gelenkten Sukzession nicht ausgegangen werden. Die Flächen konnten sich nur deshalb un gestört entwickeln, weil die jeweiligen Pächter der Flächen die Pflege und Nutzung eingestellt hatten. Dadurch wurde die Fläche nach Angaben der Eigentümerin und einiger Anwohner zunehmend von Dritten als Entsorgungsfläche für Sperrmüll, Schrott und sonstigen Unrat genutzt. Vor diesem Hintergrund war die Eigentümerin in der Vergangenheit regelmäßig genötigt, größere Mengen Sperrmüll, Schrott und sonstigen Unrat von der Fläche entsorgen zu lassen. Diese Fremdnutzung trägt zur Zeit nicht zur Entwicklung des Landschaftsbildes bei.

### **6.3 Schutzgut Boden**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wird eine Umnutzung der zur Disposition stehenden Flächen sowie eine Erhöhung des vorhandenen Versiegelungsgrades vorbereitet. Dabei hält sich die beabsichtigte Versiegelung innerhalb der für Reine und Allgemeine Wohngebiete liegenden baurechtlichen Grenzen gemäß BauNVO.

Da grundsätzlich der Innenentwicklung der Zersiedlung von Außenbereichsflächen der Vorzug zu geben ist und sich das Vorhabengebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindungsfaktoren für eine Innenentwicklung anbietet, wird der vorgesehene Eingriff in das Schutzgut Boden als zumutbar erachtet. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Vorhabengebiet im Laufe des Verfahrens bereits um 1/3 seiner ursprünglichen Größe auf ca. 0,7 ha reduziert wurde.

Ein Altlastenverdacht hat sich für das westliche Vorhabengebiet, den Bereich der Wohngebiete, nicht bestätigt. Die Bodenuntersuchungen haben dagegen für das östliche Vorhabengebiet eine Belastung der Böden ergeben. Das Vorhabengebiet wurde hier entsprechend gekennzeichnet (siehe Plan und Text). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen die Festsetzung eines Fuß- und Radweges vor. Die im Zusammenhang mit der Anlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges erforderlichen Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des BBodSchG zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren. Eine Gefährdung anderer Wirkungspfade kann somit ausgeschlossen werden.

Die Pächter der Flurstücke 262 und 981 außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Auftrag der Eigentümerin seitens des Vorhabenträgers über die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen informiert. Die Pächter erklärten, dass sie ihre Gartennutzung in Zukunft darauf abstellen würden.

Da in den geplanten Wohngebieten die nicht überbaubaren Grundstücks- und Erschließungsflächen als Hausgärten, private bzw. öffentliche Grünflächen genutzt werden sollen, ist hier insgesamt durch die beabsichtigte Planung eine Gefährdung des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

### **6.4 Schutzgut Wasser**

Gemäß der Aussagen des vorliegenden Gutachtens zur *Baugrunduntersuchung und Überprüfung der Versickerungseignung* ist eine Versickerung der innerhalb des Vorhabengebietes anfallenden Regenwässer nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und unter nicht auszuschließenden Risiken für die bestehende Bebauung möglich. Daher wurde mit der Stadtentwässerung/Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr die Einleitung der Wässer in die vorhandene Kanalisation vereinbart. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung eines max. 40 %igen abflusswirksamen Flächenanteils.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind gemäß den Aussagen des Gutachtens bei dieser Flächenversiegelung aufgrund der Bindigkeit der Böden nicht zu erwarten.

Gemäß Fachtechnischer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ebenfalls ausgeschlossen.

### **6.5 Schutzgut Luft/Klima**

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, gibt für den Bereich des Vorhabengebietes den Planungshinweis "keine weitere Bebauung". Wie seitens Dr. Beckröge vom KVR, der federführend an der Erstellung der Klimaanalyse mitgewirkt hat, bestätigt wurde, bedeutet dieser Planungshinweis keinen Ausschluss von jeglicher weiterer Bebauung, sondern ist als Aufforderung zu einer entsprechend sorgfältigen und bewussten Planung zu verstehen. Die vorliegende Planung könne nach Aussage des Gutachters als *lockere Bebauung* eingestuft werden. Damit entspräche diese dem Charakter der vorhandenen Strukturen. Eine messtechnisch erfassbare Verschlechterung von Mikroklima oder Lufthygiene sei durch das vorgelegte Konzept nicht zu erwarten.

Die aktuell vorliegende Planung stellt durch die Reduzierung des Vorhabengebietes um ca. 1/3 des Geltungsbereiches auf ca. 0,7 ha aus klimatologischer und lufthygienischer Sicht zudem eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung dar. Hierdurch wird auch die seinerzeit vorgesehene verdunstungsintensive Begrünung von Garagendächern aus klimatologischer/lufthygienischer Sicht kompensiert.

Der Gutachter betont, dass sich die zukünftigen Bewohner darüber im Klaren sein müssten, dass sie in einen vorbelasteten Bereich ziehen würden. Die vorhandene Situation würde sich jedoch durch die Neubebauung nicht messtechnisch erfassbar verschlechtern.

## **6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Konkrete Hinweise auf Denkmäler und sonstige schützenswerte Objekte liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor. Für den Fall, dass im Zusammenhang mit Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Bodenfunde und Fundstellen sind dann zunächst unverändert zu erhalten (siehe auch entsprechenden Verweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise).

Eine Überplanung wirtschaftlicher Werte erfolgt ausschließlich im östlichen Vorhabengebiet durch die Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radweges zur Schenkendorfstraße über eine Grundstücksfläche, die als Bauland zu qualifizieren ist. Nach den Vorschriften des § 34 BauGB ist hier eine Straßenrandbebauung auch ohne Einbeziehung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" rechtlich zulässig.

## **7 Abwägung der Anregungen aus der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange**

Gegen die Hauptziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurden mit Ausnahme durch das Amt für Umweltschutz in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Die von den Trägern öffentlicher Belange ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in das Verfahren eingestellt. Berücksichtigt wurden insbesondere die Hinweise des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes Düsseldorf, des Landschaftsverbandes Rheinland in seiner Funktion als Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, der Emschergenossenschaft in Bezug auf die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW), der Handwerkskammer Düsseldorf zu dem Aspekt Immissionsschutz, des Staatlichen Umweltamtes Duisburg zur Berücksichtigung von Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen sowie der Feuerwehr.

Den Anregungen des ehemaligen Landesoberbergamtes, heute Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen, Dortmund, sowie der VEBA Immobilien Consulting GmbH, heute VITERRA Wohnen AG, Bochum, zu den bergbaulichen Belangen wurde ebenfalls gefolgt. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr gekennzeichneten Einwirkungsbereich des Bergbaus. Ein entsprechender Verweis darauf wurde in die Planzeichnung sowie die Textlichen Festsetzungen unter Kennzeichnung aufgenommen.

Auch der Anregung des Amtes für Umweltschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde wurde bezüglich der Behandlung von Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen durch eine entsprechende Kennzeichnung der belasteten Flächen (Teilbereiche der Flurstücke 262 und 981 im östlichen Vorhabengebiet) in der Planzeichnung sowie Aufnahme eines entsprechenden Textes in die Textlichen Festsetzungen unter Kennzeichnung gefolgt.

Das Amt für Umweltschutz führt in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde Folgendes aus:

- Die Aussage, dass es sich bei einer Beschränkung auf die rechtlich mögliche Bebauung gemäß § 34 BauGB um einen aus Wirtschaftlichkeitsaspekten nicht mehr realisierungsfähigen Ansatz handelt, sei eine bloße Behauptung, für die jegliche nachprüfbare Begründungen fehlen würden.

- Das gleiche gelte "für den behaupteten Bedarf an Wohnbebauung an dieser Stelle und in diesem Umfang".
- Eine Wegeverbindung, die für eine Bebauung in zweiter Reihe erhalten müsse, stünde im klaren Gegensatz zum Prinzip der Freiraumsicherung in der IBA (Internationale Bauausstellung) Rahmenplanung für den Grünzug B. Eine Wegeverbindung sei an dieser Stelle weder zwingend, noch besonders wünschenswert. Die Erreichbarkeit irgendwelcher Ziele sei dadurch weder verbessert noch sonst wie aufgewertet.
- Es sei eine Abstimmung mit der IKAG für den Grünzug B erforderlich.
- Wesentlicher Mangel der vorgelegten Planung sei die völlig ungenügende Behandlung der möglichen Alternativen, d.h.
  - die Ausweisung des Innenbereiches als private Grünanlage,
  - die Beschränkung auf die Randbebauung nach § 34 BauGB,
  - die Chance der gärtnerischen Nutzung.
- Aus städteplanerischen Gründen sei die Bebauung bedenklich, da
  - der Charakter der lockeren Bebauung durch die Verdichtung nachhaltig gestört und
  - der ohnehin problematische Versiegelungsgrad in diesem Bereich zusätzlich erhöht würde.
- Klimatische und landschaftsbezogene Aspekte seien nicht berücksichtigt und auf einen nachzureichenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verschoben. Erst nach Vorliegen diesbezüglicher Untersuchungen sei eine abschließende Beurteilung möglich.

Zu den Ausführungen der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr soll folgendermaßen Stellung genommen werden:

*Die Aussage des "unter Wirtschaftlichkeitsaspekten nicht mehr realisierungsfähigen Ansatzes" bezog sich auf die derzeit gültige Flächennutzungsplan-Darstellung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage und die damit verbundene Tatsache, dass keinem Privateigentümer die Anlegung und langfristige Sicherung einer solchen Fläche zugemutet werden kann. Dieser Einschätzung wird weiterhin gefolgt.*

*Die VITERRA Baupartner AG, Niederlassung Essen, die Verfügungsberechtigte über die Grundstücke des Vorhabengebietes, Bauherrin und zukünftige Eigentümerin, sieht einen hohen Bedarf an Einfamilienhäusern für Familien mittlerer Einkommensklassen. Dies wurde durch die Vermarktung der insgesamt 10 entlang der Wrangelstraße sowie der Schillstraße mittlerweile errichteten Wohneinheiten bestätigt. Durch den Verzicht auf 9 Wohneinheiten, vor allem im östlichen Bereich reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten auf 22. Wie seitens des Vorhabenträgers bestätigt wurde, liegt die projektbezogene Nachfrage weit höher. Dabei zeichnet sich der gewählte Standort in besonderem Maße durch seine guten verkehrlichen Anbindungsfaktoren aus. Somit ist das Vorhaben dazu geeignet, einen kleinen Beitrag zur Vermeidung weiterer Zersiedlungsmaßnahmen der Freien Landschaft/Außenbereich zu leisten.*

*Die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zum Thema "Wegeverbindung" bezieht sich auf den Planungsstand zum Einleitungsbeschluss. Hierin war eine motorisierte Durchgangerschließung über eine öffentliche Anliegerstraße vorgesehen, die gleichzeitig die Funktion einer Wegeverbindung hätte wahrnehmen können.*

*In der aktuell vorliegenden Planung wird auf eine östliche Bebauungszeile, in der 8 Wohneinheiten vorgesehen waren, verzichtet.*

*Vor diesem Hintergrund sieht die aktuelle Erschließungskonzeption eine öffentliche Anliegerstraße mit Wendeplatz vor, die in einen privaten befahrbaren Wohnweg übergeht. Unabhängig davon werden weiterhin Fuß- und Radwegeverbindungen planungsrechtlich gesichert. Daher wurde das Vorhabengebiet im östlichen Bereich nicht vollständig zurückgenommen, sondern nur bis auf eine 2,5 m breite Fuß- und Radwegeverbindung reduziert.*

*Die Wegeverbindung steht nicht im Gegensatz zum "Prinzip der Freiraumsicherung" der Rahmenplanung für den Regionalen Grünzug B. Im Emscher Landschaftspark geht es nicht nur um Freiraumsicherung, sondern auch um das Erlebarmachen von Freiraum. Dies geht nur über geeignete, behutsam in die Landschaft eingefügte Wegebeziehungen, die zum einen die innere Erschließung der Kernzonen des Emscher Landschaftsparkes gewährleisten, zum anderen – wie im konkreten Fall hier – die Bevölkerung der umliegenden*

Wohnquartiere an die zusammenhängenden, größeren Freiraumzonen "heranführen" sollen. Folgerichtig ist die Grünwegebeziehung explizit im Freiraumentwicklungsplan Mülheim – Heißen vom November 1993 und im Teilraumentwicklungskonzept Heißen (beschlossen im Jahr 2000) als Ziel enthalten. Der Freiflächenentwicklungsplan konkretisiert und qualifiziert die IBA-Rahmenplanung, die von der IKAG für den Regionalen Grünzug B aufgestellt und von den Fachausschüssen der beteiligten Städte beschlossen worden ist. Die IKAG hat sich mehrfach mit der Bauleitplanung für den Bereich "Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße" beschäftigt. Die Sinnhaftigkeit und Bedeutung einer möglichst eigenständigen Wegebeziehung zwischen der Grünanlage "Radstubenweg" und dem Borbecker Mühlenbachtal ist immer wieder bestätigt worden.

Ein Mangel in der Behandlung möglicher Alternativen wird nicht gesehen. Auf die benannten alternativen Ansätze wurde bereits in der "Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB" zum Einleitungsbeschluss eingegangen. Sie stellen keine wirtschaftlichen Alternativen dar und erscheinen daher unverhältnismäßig im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an Wohneinheiten für mittlere Einkommensklassen. Der Verzicht auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen würde die Möglichkeit zur Innenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren ungenutzt lassen und wird daher nicht verfolgt. Vor diesem Hintergrund wird der an diesem Standort möglichen Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Zersiedlung von Außenbereichsflächen gegeben.

Die geplante Bebauungsdichte entspricht nicht nur dem für Allgemeine und Reine Wohngebiete üblichen Maß, sondern auch dem der Reihen- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung. Die Einschätzung eines "problematischen Versiegelungsgrades in diesem Bereich" wird nicht geteilt, zumal das Vorhabengebiet nach Neuplanung um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche bzw. die Anzahl der Wohneinheiten von 31 auf 22 reduziert wurde. Auch durch den Klimagutachter, Dr. Beckröge vom KVR, wurde der geplante Versiegelungsgrad nicht als problematisch eingeschätzt.

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, gibt für den Bereich des Vorhabengebietes den Planungshinweis "keine weitere Bebauung". Wie seitens Dr. Beckröge vom KVR, der federführend an der Erstellung der Klimaanalyse mitgewirkt hat, bestätigt wurde, bedeutet dieser Planungshinweis keinen Ausschluss von jeglicher weiterer Bebauung, sondern ist als Aufforderung zu einer entsprechend sorgfältigen und bewussten Planung zu verstehen. Die vorliegende Planung könne nach Aussage des Gutachters als lockere Bebauung eingestuft werden. Damit entspräche diese dem Charakter der vorhandenen Strukturen. Eine messtechnisch erfassbare Verschlechterung von Mikroklima oder Lufthygiene sei durch das vorgelegte Konzept nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Seitens des Gesundheitsamtes wurde der Hinweis gegeben, dass es durch den An- und Ablieferverkehr der in dem Bereich ansässigen Firmen zu erheblichen Lärmbelastungen komme. Dies sei bei der Ausstattung der Gebäude hinsichtlich des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Erzeugt werde der Lärm in starkem Maße durch schwere LKW, die auch schon in den frühen Morgenstunden und noch in den späten Abendstunden unmittelbar an dem Wohngebiet vorbeifahren würden. Hier könnte durch eine Verlagerung des Schwerverkehrs über den Frohnhauser Weg eine erhebliche Lärmberuhigung erreicht werden.

Die Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Entwicklung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen berücksichtigt u.a. die Verkehrsbelastung, die über die Wackelsbeck und die Dessauer Straße zu erwarten ist. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung bestätigen die Einschätzung des Gesundheitsamtes. Die Schalltechnischen Orientierungswerte werden erheblich überschritten und bedingen entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Form von besonderen Anforderungen an Fassaden und Lüftungen. Diese Anforderungen wurden als Textliche Festsetzungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens festgesetzt und zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

*Die Verlagerung des Schwerverkehrs über den Frohnhauser Weg würde eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellen, die – unabhängig von den geplanten Neubauvorhaben – auch für die gegenwärtige Bestandssituation eine erhebliche Lärmberuhigung erreichen würde. Hierbei handelt es sich aber um eine Maßnahme, die nicht auf der Ebene dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geregelt werden kann. Der Anregung des Gesundheitsamtes kann daher im Rahmen dieses Verfahrens nicht gefolgt werden.*

Das Gesundheitsamt äußerte ferner vorbehaltlich der Ergebnisse des Bodengutachtens Bedenken bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen.

*Die Belange Altlasten/schädlichen Bodenverunreinigungen wurden durch Aufnahme einer Kennzeichnung in Plan und Text gemäß Fachtechnischer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde in das Verfahren eingestellt.*

Seitens verschiedener Fachämter der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde im Rahmen der Frühzeitigen Ämterbeteiligungen in der Hauptsache zwei Aspekte angesprochen, die die Grundzüge der Planung betreffen: Die Grünwegeverbindung sowie der Spielplatzbedarf.

Im Zusammenhang mit der **Grünwegeverbindung** wird u.a. die Anregung auf Verbreiterung der östlichen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zur Schenkendorfstraße auf 8 m und die Vermeidung kleiner öffentlicher Grünflächenanteile angeregt.

*Die geplante Wegeverbindung zur Schenkendorfstraße in Form eines ca. 2,5 m breiten Fuß- und Radweges zur Schenkendorfstraße soll zwischen Hausgärten entlang geführt werden. Der Anregung zum Ausbau einer ca. 8 m breiten Trasse wird nicht gefolgt, da die Grünverbindung über die privaten Hausgärten ohne zusätzliche öffentliche Pflegeflächen gewährleistet ist und der Versiegelungsgrad so minimal wie möglich gehalten werden sollte. Ferner würde die vorgeschlagene Trassenbreite einen unzumutbaren Eingriff in die Vermögenswerte der E.ON AG darstellen, insbesondere da das Flurstück 981 gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen ist.*

*Durch die Reduzierung der Dimensionierung der Wegeverbindung auf eine Breite von ca. 2,5 m schließt sich auch aus nachbarrechtlichen Gründen die angeregte durchgehende Pflanzung von kleinkronigen Baumreihen im Straßenraum als Leitlinie aus.*

*Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird auch nach aktueller Planung eine ca. 3,0 m breite Grünfläche angelegt. Der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgend sind hier Gehölzgruppen in aufgelockerten Strukturen vorgesehen, deren Dimensionierung als angemessen eingestuft wird. Der Anregung zur Reduzierung des Grünstreifens auf 2 m wird daher nicht gefolgt.*

*Der Anregung zur Vermeidung kleinstrukturierter öffentlicher Grünflächen wird auch im Hinblick auf den damit verbundenen städtischen Unterhaltungsaufwand weitgehend gefolgt. Da die vorgesehene, ca. 307 m<sup>2</sup> große Spielfläche öffentlich zugänglich sein soll, soll diese in das Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr übergehen.*

*Aufgrund der geringen Zahl von Wohneinheiten, die im Vorhabengebiet erschlossen wird, haben die Verkehrsflächen hier "Wohnstraßencharakter". Die Grünwegeverbindungen werden hier die Bedeutung eines grün- und wegevernetzenden Elementes haben. Dieses planerische Ziel wird auch mit dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt.*

Bezüglich der Größe der innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzten **Spielplatzfläche** weisen die Fachämter darauf hin, dass für das gesamte Heißener Gebiet östlich des Straßenzuges Am Förderturm/Wackelsbeck ein Spielplatzbedarf besteht. Es wird daher angeregt, innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes einen öffentlichen Spielplatz in der Größenordnung von mindestens 600 bis 700 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.350 m<sup>2</sup> anzulegen.

Dieser Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

*Die aktuelle Planung sieht die Errichtung von 22 Einfamilien-Wohngebäuden vor. Die Erschließung ist über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendemöglichkeit ("Spielstraße") vorgesehen, der in einen privaten befahrbaren Wohnweg übergeht. Die nicht-motorisierte Anbindung an die Schenkendorfstraße und die Wrangelstraße erfolgt über öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen. Diese Erschließungsflächen stellen neben den privaten Hausgärten gleichzeitig Spiel- und Aufenthaltsräume dar. Zusätzlich wird eine ca. 307 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz angelegt wird. Der Vorhabenträger erklärt seine Bereitschaft, sich im Durchführungsvertrag zur erstmaligen*

*Herstellung und Übertragung der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz an die Stadt Mülheim an der Ruhr zu verpflichten. Eine entsprechende Formulierung wurde in den Vertrag aufgenommen.*

*Die vorliegende Planung kann den Heißener Spielplatzmangel im Einzugsbereich des Vorhabengebietes zwar nicht befriedigen; jedoch wird der Bedarf durch die vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzeption mit ausreichend privaten und öffentlichen Aufenthaltsräumen im Vorhabengebiet nicht messtechnisch erfassbar verschärft.*

*Im Hinblick auf die bereits in den vorliegenden Entwurf eingestellten Anregungen (u.a. Reduzierung des Vorhabengebietes um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche, Verzicht auf 9 Wohneinheiten, rechtliche Sicherung einer West-Ost-Wegeverbindung) wird daher der Anregung, innerhalb des 0,7 ha umfassenden Vorhabengebietes den grundsätzlichen Heißener Spielplatzmangel im Einzugsbereich des Vorhabengebietes abzudecken, nicht nachgekommen.*

Ferner wurde von einigen Fachämtern die Lage des Spielplatzes am Wendepplatz des Verkehrsberuhigten Bereiches im Hinblick auf eine gefahrlose Erreichbarkeit sowie eine Abgasbelastung beanstandet.

*Der Innenbereich gliedert sich in die Wohngebiete WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub>. Hier werden 13 Wohneinheiten errichtet. Das im Innenbereich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist als gering anzusehen, zumal eine motorisierte Durchgangerschließung ausgeschlossen wird und somit Fremdverkehre unwahrscheinlich sind. Die Lage des Spielplatzes südlich der Erschließungsfläche, die als Verkehrsberuhigter Bereich mit Wendepplatz festgesetzt wird, wird daher aufgrund der vorgesehenen straßenrechtlichen Einstufung als Verkehrsberuhigter Bereich sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens weder im Hinblick auf eine gefahrlose Erreichbarkeit, noch aufgrund von Immissionen der Autoabgase als problematisch eingestuft.*

Die Stadtwässerung/Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr regt die Berücksichtigung eines Standortes für einen (unterirdischen) Wertstoffsammelplatz an. Dieser Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

*Die aktuelle Planung sieht keine Durchgangerschließung für den motorisierten Verkehr mehr vor. Der Verzicht auf die Entwicklung des östlichen Innenbereiches bedingt eine neue Erschließungskonzeption. Das verbleibende Vorhabengebiet wird aktuell über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendepplatz erschlossen, der in einen privaten befahrbaren Wohnweg übergeht. Die nicht-motorisierte Anbindung an die Schenkendorfstraße und Wrangelstraße ist jeweils über Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Motorisierte Fremdverkehre werden so weit wie möglich aus dem Vorhabengebiet ferngehalten. Mit dieser Zielsetzung lässt sich die Ansiedlung eines Wertstoffsammelplatzes nicht vereinbaren, zumal in mittelbarer Nähe bereits ein gut erreichbarer Standort ohne sensible Umgebungsnutzungen vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund bietet das Vorhabengebiet keinen verkehrstechnisch tragfähigen Standort für einen (unterirdischen) Wertstoffsammelplatz. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Insofern müsste weiterhin auf den in fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet im Bereich Dessauer Straße/Schenkendorfstraße vorhandenen Standort zurückgegriffen werden.*

Ansonsten vorgebrachte Hinweise wurden in das Verfahren eingestellt. Berücksichtigung fanden insbesondere weitere Anregungen der Stadtentwässerung/Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie des Amtes für Verkehrswesen, Hoch- und Tiefbau. Der Anregung des ehemaligen Amtes für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung zur eigentumsrechtlichen Regelung der zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurde durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag gefolgt.

## **8 Abwägung der Anregungen aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

In der Bürgerversammlung am 03. August 1999 wurden zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" zahlreiche Anregungen seitens einzelner Bürger zu der Planung vorgetragen. Im Rahmen der Veranstaltung stellte sich auch die aus Anlass des Planverfahrens gegründete Initiativegruppe "Grüngürtel

Wrangelstraße" vor. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Anwohner der Wrangel-, Dessauer-, Schill- und Schenkendorfstraße.

Zu den im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen sowie zu den schriftlich ausgeführten Anregungen wird im Einzelnen wie folgt themenbezogen Stellung genommen:

### **8.1 In die Planung eingestellte bzw. auf die aktuelle Planung nicht mehr zu beziehende Anregungen**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" sah 1999 zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses sowie der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein nach Osten hin erweitertes Vorhabengebiet vor. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere der Bürger, wurde dann das Vorhabengebiet um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche auf ca. 0,7 ha reduziert und das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit geänderter Vorhabengebietsgrenze und modifizierter Bebauungs- und Erschließungskonzeption fortgeführt. Hierdurch ließen sich folgende Anregungen ausräumen:

Ein durch die bisher geplante Durchgangsstraße betroffener Anwohner an der Schenkendorfstraße bat um die Berücksichtigung einer neuen Garagenzufahrt von der ursprünglich geplanten Durchgangsstraße aus.

*Durch die modifizierte Planung, die im Osten des Vorhabengebietes nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorsieht, bedarf es keiner neuen Garagenzufahrt für den durch die ursprüngliche Planung betroffenen Anwohner. Diese würde sich über den geplanten Fuß- und Radweg auch ausschließen, da hierüber kein motorisierter Verkehr geführt wird.*

In der im Rahmen des aktuellen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht mehr vorgesehenen östlichen Bauzeile waren ursprünglich Einfamilienhäuser mit Pultdächern vorgesehen. Anwohner sprachen sich gegen die geplante Bebauung aus, da sich Pultdächer nicht in die vorhandene Nachbarbebauung einfügen würden. Die äußere Gestaltung der Häuser wirke wie ein Fremdkörper.

*Der Anregung wird gefolgt: Der Vorhabenträger sieht in der aktuellen Planung lediglich Einfamilienhäuser mit Satteldächern vor. Die Dachform und weitere äußere Gestaltungsmerkmale entsprechen insbesondere der Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der Wrangelstraße und werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" näher beschrieben.*

Ein Eigentümer im Bereich der östlichen Wrangelstraße sprach sich gegen die hinter seinem Garten geplante Anliegerstraße aus, da diese nur 1,5 m entfernt von dem Sandkasten verlaufe, in dem seine Kinder mit Freunden spielen würden. Durch den Bau der geplanten Anliegerstraße werde sein Haus zukünftig von drei Straßen (Wrangelstraße, Schenkendorfstraße und Anliegerstraße) umgeben und würde erheblich an Wert verlieren. Ein Vertreter der Initiativgruppe schloss sich im Rahmen der Bürgerversammlung der Einschätzung an, dass die geplante Anliegerstraße zu dicht an der vorhandenen Bebauung vorbeiführen würde. Weiter sprachen sich Anwohner gegen die geplante Durchgangserschließung aus. Diese würde von den Mitarbeitern des angrenzenden Gewerbegebietes als Durchgangsstraße benutzt, um ihre Arbeitsstätte zu erreichen. Dies werde insbesondere dadurch erfolgen, dass die Einfahrt in die Erschließungsstraße genau gegenüber der Einmündung der Wackelsbeck auf die Dessauer Straße platziert wurde. Hier würde ein zusätzlicher gefährlicher Verkehrsknotenpunkt geschaffen (auch im Hinblick auf die bereits erwähnte Änderung der BAB A 40 Auf-/Abfahrt). Sollte hier eine Erschließungsstraße gebaut werden, dürfe diese maximal als Sackgasse mit Wendehammer ausgeführt werden, um Durchgangsverkehr auszuschließen.

Benachbarte Anwohner führten weitere Aspekte gegen die ursprünglich nördlich der Grundstücke Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 geplante Bebauung an, die sich auf die Höhe der geplanten baulichen Anlagen sowie die Möglichkeit von Schallreflexionen bezogen. Hier dränge sich die Frage nach einem Lärmgutachten auf.

Auch die Initiativgruppe führte aus: Die Lärmimmission der BAB A 40 würde durch die Neubebauung auf der Terrassenseite der existierenden Häuser an der Wrangelstraße stark zunehmen. Da die Häuser bereits am Hang gebaut seien, sei ein mittlerer Höhenunterschied bereits von 3 m auf diesen Grundstücken gegeben. Gehe man davon aus, dass bis zu den geplanten Häusern über die Straße hinweg wiederum etwa 1,5 m Höhenunterschied

hinzukomme, würde sich der Höhenunterschied zwischen den Häusern auf etwa 4,5 m summieren. Dieser Höhenunterschied würde bewirken, dass der Luftschall der höhergelegenen BAB A 40 von den geplanten Häusern nach dem Prinzip Einfallswinkel = Ausfallswinkel auf die rückwärtigen Seiten der bestehenden Häuser reflektiert würde. Es wäre mit einer wesentlichen Erhöhung des Lärmpegels zu rechnen. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den Häuserreihen könne es durch Mehrfach-Reflexionen zu einer konstruktiven Verstärkung des Schalls und damit zu einer weiteren Erhöhung des Lärmpegels einschließlich gesundheitlicher Belastungen der Bewohner kommen.

*Mit den vorgenannten Anregungen, die bereits im vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" Berücksichtigung fanden, bzw. den Anregungen, die sich auf die aktuelle Planung nicht mehr beziehen, wird themenbezogen im Verfahren wie folgt umgegangen:*

*Die bisher geplante Durchgangerschließung wird zugunsten einer von der Dessauer Straße aus vorgesehenen öffentlichen Stichstraße mit Wendeanlage entfallen, die in einen befahrbaren privaten Wohnweg übergeht, so dass sich die ursprünglich geplante öffentliche Anliegerstraße entlang der Gärten Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 erübrigt. Über die weiterführenden öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen zur Wrangel- und Schenkendorfstraße wird kein motorisierter Verkehr geführt. Motorisierter Durchgangsverkehr schließt sich durch die so vorgesehene Erschließungskonzeption somit gänzlich aus.*

*Die östlich ursprünglich vorgesehene Bebauung entfällt in der aktuellen Planung und damit mögliche zusätzliche Schallreflexionen für die Grundstücke Wrangelstraße Nr. 13 bis 33. Unabhängig davon wurden zur Beurteilung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastung Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und das Ergebnis in das Verfahren eingestellt. Näheres hierzu wird in Kapitel 4.8 dieser Begründung erläutert.*

*Folgende Aspekte konnten in Abstimmung mit den betroffenen Bürgern geregelt werden:*

Ein Mieter eines Wohngebäudes der E.ON AG an der Wrangelstraße sprach sich gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" aus, da damit die Reduzierung seiner Mietfläche verbunden sei. Auf den dann nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen stünden bauliche Anlagen (Kühlhaus und Parkmöglichkeit für einen Anhänger), die für die Ausübung einer gewerblichen Nutzung erforderlich seien.

*Bei der vorgebrachten Anregung handelt es sich grundsätzlich um privatrechtliche Belange, die nicht auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt werden können, sondern zwischen der Eigentümerin, die E.ON AG, und dem Mieter privatrechtlich zu klären sind. Da die realisierte Straßenrandbebauung bereits eine Reduzierung der Mietergärten erforderlich machte bzw. die beabsichtigte Innenbereichsentwicklung eine weitere Reduzierung der Mietflächen bedingt, hat die E.ON AG eine privatrechtliche Einigung mit dem betroffenen Mieter gesucht und gefunden. Im Rahmen der Realisierung der neuen Wohneinheiten entlang der Wrangelstraße konnte die Eigentümerin die neue Grundstücksgestaltung für die verbleibende Mietfläche des betroffenen Mieters einvernehmlich mit diesem abstimmen. Vor diesem Hintergrund ist diese Anregung des Mieters nicht mehr aktuell.*

Eine Bürgerin führte für die Mieter der Gebäude im Altbestand weiter aus, dass durch die Inanspruchnahme der großen Gärten die Wohnqualität für die Mieter erheblich sinken würde.

*Die durch die Mieter bisher genutzten Gärten der Gebäude im Altbestand wiesen überdurchschnittliche Tiefen und Größen auf. Durch die Neubebauung werden die Gartenflächen auf ein Maß reduziert, das weiterhin über den Größenordnungen der Reihen- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung liegt. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ist daher nicht zu erwarten. Auch zu diesem Aspekt konnten bereits im Zusammenhang mit der vorab auf der Beurteilung nach § 34 BauGB durchgeführten Realisierung der Straßenrandbebauung Wrangel-/Schillstraße einvernehmliche Lösungen (z.B. bezüglich der zukünftigen Gartengestaltung oder Neuerrichtung einer Garage/Nebenanlagen) zwischen den Mietern und der Eigentümerin erzielt werden, so dass auch diese seinerzeit geäußerte Anregung als überholt angesehen werden kann.*

Eine Anwohnerin stellte im Rahmen der Bürgerversammlung weiter fest, dass alte Bäume gefällt werden müssten und Gärten stark verkleinert würden und stellte in diesem Zusammenhang die Frage, ob das überhaupt erlaubt bzw. genehmigt sei.

*Die Anwohnerin ist von der Straßenrandbebauung außerhalb des Vorhabengebietes entlang der Wrangelstraße betroffen. Die Neubebauung basiert auf einer Baurechteinstufung nach § 34 BauGB, die bereits 1993 über eine positiv beschiedene Bauvoranfrage seitens des Bauordnungsamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr bestätigt wurde.*

*Die Realisierung dieser Neubebauung außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf genehmigten Bauanträgen. In diesem Zusammenhang war auch ein Fällantrag für die durch die auf der Grundlagen des § 34 BauGB zu beurteilende Baumaßnahme verlustigen Bäume zu stellen. Diese Bäume wurden gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen. Der Ausgleich für den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Baumbestand erfolgt auf der Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und gilt mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" als genehmigt.*

*Die Verkleinerung der betroffenen Mietergärten wurde auf der Basis eines genehmigten Teilungsantrages durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Neubebauung an der Wrangelstraße auch zwischen dieser Mieterin und der Eigentümerin eine einvernehmliche privatrechtliche Einigung erzielt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" berührt diese Gartenfläche jedoch nicht.*

## **8.2 Planungserfordernis**

Seitens zahlreicher Bürger sowie Vertretern des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) wurde generell der Bedarf an weiteren Baugrundstücken und damit das Planungserfordernis zur Umwandlung der Grünfläche (Parkanlage) in Wohnbaufläche in Frage gestellt:

Bei einer derzeit negativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Mülheim an der Ruhr und zahlreichen rechtsgültigen, aber noch nicht bzw. lediglich teilrealisierten Bebauungsplänen (so z.B. Saarner Kuppe, Kasernen- oder ehem. Hofergelände) lasse sich der akute Bedarf an weiteren Baugrundstücken nicht erkennen.

Bei laut Prognose sinkenden Einwohnerzahlen sei eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen überflüssig und städtebaulich nicht zu vertreten.

Ein Vertreter des Mülheimer "Runden Tisches" führte aus, dass der neue Flächennutzungsplan den eigenen Zielen widerspräche, die Bevölkerung schrumpfe, laut Aussage des Oberstadtdirektors auf 170.000 Einwohner, laut MEO-Auskunft auf 160.000 bis 165.000. Er hinterfragte weiter, ob eine weitere Verdichtung wie die geplante in diesem Außenbereich erforderlich sei. Hierzu vertrat er die Meinung, dass weder in Selbeck noch an der Klotzdelle weitere Flächen versiegelt werden sollten. Diese Planung sei unverantwortlich der Zukunft gegenüber; ein Achtel der Stadt sei Industriebrache und andere Bereiche, wie z.B. das ehemalige Hofer-Gelände, würden umgenutzt.

Ein Vertreter des BUND führte im Rahmen der Bürgerversammlung aus, dass seiner Ansicht nach die Leute von der IBA viel vom Städtebau und dem Ruhrgebiet verstehen würden. Professor Ganser stütze auch die Ansicht, dass die Einwohnerzahl sinken würde; es sei mit dem Verlust von einer halben bis einer Million Einwohnern lt. statistischem Landesamt zu rechnen. Hier müsse man den optimistischen Prognosen der Städte kritisch gegenüberstehen.

Ein Anwohner führte aus, dass die Stadt mit der Vernichtung der Grünfläche nicht ihr Ziel erreichen werde, kostengünstige Wohnbebauung für Familien mittlerer Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer Grünverbindungsfunktion umzusetzen. Die Häuser würden viel zu teuer für die angebliche Käuferschicht sein. Der fehlende Bedarf an neuem Wohnraum wurde ferner auch im Zusammenhang mit der hohen Arbeitslosigkeit gesehen. Das Ruhrgebiet, so der Anwohner, leide insgesamt unter hoher Arbeitslosigkeit. Der Großraum würde in den nächsten Jahrzehnten mindestens eine halbe Million Einwohner verlieren, weil die Bürger gezwungen seien, den Arbeitsplätzen "hinterher zu ziehen". Die Entscheidung für den Stand des Wohnhauses wiederum werde nach Preis- und Qualitätskriterien getroffen, und die Menschen würden eher lange Autofahrten in Kauf nehmen, als dass sie "direkt neben die Betriebe" ziehen würden.

Die Stadt Mülheim gehe offensichtlich davon aus, so die Initiativgruppe zum Thema "Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig", dass der zukünftige Bevölkerungsrückgang

schwächer ausfallen als vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW prognostiziert werde. Das sei ein reines Wunschdenken der Stadt Mülheim. Alle Städte des Ruhrgebietes scheinen dem gleichen Wunschdenken anzuhängen. Politisch manipulierte Bevölkerungsprognosen seien schon häufig von der Realität widerlegt worden. Bestes Beispiel sei, dass sich die Stadt Mülheim 1971 als Prognose zum Ende des Jahrhunderts 230.000 Einwohner wünschte – erreicht wurden nur 177.000 Einwohner.

Die Initiativgruppe führte weiter aus, im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werde von der Stadt Mülheim auch behauptet, dass noch beträchtliche Reserven für neues Wohnen in der Stadt vorhanden seien (mindestens 2.500 Wohneinheiten). Noch nicht berücksichtigt seien dabei zahlreiche Baulücken auf Einzelgrundstücken oder neue Mischgebiete.

Die Behauptung der Stadt Mülheim, es gebe eine Unterversorgung auf dem Häusermarkt bei gleichzeitiger Überversorgung auf dem Wohnungsmarkt, sei durch nichts bewiesen. Ohnehin könne sich dies in kürzester Zeit wieder vollkommen verändern. Auch die Wohnraumbedarfsprognosen hätten in der Vergangenheit oft daneben gelegen.

Vorgegeben werde von den Planern, so die Kritik der Initiativgruppe unter der Überschrift "Illusion: ‚Preiswerte‘ Häuser", es sollten Häuser für Familien mit Kindern und einem Jahres-Einkommen von weniger als 100 TDM gebaut werden. Laut Expose der Firma Veba-Wohnwert koste ein Reihenhaus ohne Keller 330 TDM und ein Doppelhaus mit Keller 470 TDM. In einer VEBA-Wohnwert-Broschüre würden Wohnflächen von 82 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup> angeboten. Ein Quadratmeterpreis von über 4.000 DM könnten sich junge Familien mit nur einem Einkommen nicht leisten.

Mit den vorgenannten Anregungen zum Thema "Planungserfordernis" wird im Verfahren wie folgt umgegangen:

*Die in Mülheim an der Ruhr in Realisierung und in Planung befindlichen Eigentumsmaßnahmen sind nicht mit den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" zu vergleichen, da jeder Bebauungsplan/Vorhabenbezogene Bebauungsplan seine besondere städtebauliche Zielsetzung verfolgt. Die seitens der Bürger angeführten Beispiele unterscheiden sich insbesondere durch das Kaufpreissegment (u.a. Saarner Kuppe bzw. Hofer-Gelände) und die Haus- und Wohnformen (ehem. Kaserne).*

*Die Anregung, alternativ zur Nachverdichtung industrielle Brachen für die Entwicklung von Wohngrundstücken für Familien mittlerer Einkommensklassen zu nutzen, lässt sich nur bedingt realisieren, da diese Grundstücke mit Altlastenrisiken behaftet sind. Eine Wohnnutzung ist u.U. nur nach kostenintensiver Aufbereitung der Böden möglich. Die Kosten und das oft nicht kalkulierbare Risiko verhindern häufig eine Wiedernutzung von Industriebrachen.*

*Der Vorhabenträger sieht vor diesem Hintergrund vor allem in Mülheim an der Ruhr weiterhin einen hohen Bedarf an Einfamilienhäusern für Familien mittlerer Einkommensklassen. Dies wurde bereits im Rahmen der Bürgerversammlung seitens eines Vertreters des Vorhabenträgers näher ausgeführt: Damals lagen bereits Anfragen von 278 Interessenten für das Bauvorhaben vor. Dieses Interesse wurde durch die kurzen Vertriebszeiten für die ersten nach § 34 BauGB bereits realisierten 10 Häuser bestätigt. Nach Einschätzung des Vorhabenträgers gilt dies auch als Nachweis, dass das standortbezogene Preis-Leistungsverhältnis realisierbar ist.*

*Aus der projektbezogenen Marktanalyse resultiert auch die nachfrageangepasste Entscheidung des Vorhabenträgers zum Verzicht auf das Angebot von Häusern des Typs "Lifestyle" mit Pultdach.*

*Da die Nachfrage nach den geplanten Häusern deutlich über dem vorgesehenen Angebot liegt, kann der offensichtlich vorhandene Bedarf an dieser Stelle nicht gedeckt werden. Die alternativ angeregte Nutzung von Baulücken ist sehr häufig nicht möglich, da diese dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Das gleiche gilt grundsätzlich auch für die Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen, da Bebauungspläne im Unterschied zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen lediglich eine Angebotsplanung darstellen.*

*Bauvorhaben der geplanten Art sind dazu geeignet, dazu beizutragen, den bekannten Abwanderungstendenzen, von denen auch Mülheim an der Ruhr betroffen ist, in kleinem Umfang entgegenzuwirken, die Einwohnerzahlen der Stadt zu stabilisieren und die Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten. Um einer weitergehenden Zersiedelung der*

*freien Landschaft/des Außenbereiches entgegenzuwirken, wird daher auch im vorliegenden Fall der Entwicklung von Innenbereichen der Vorzug gegeben.*

### **8.3 Standortqualität**

Einige Bürger beurteilten die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" vorgesehene Verdichtung der Bebauung als unzumutbar für die Anwohner. Das Plangebiet sei bereits durch stark befahrene Straßen im Umfeld belastet. In erheblichem Umfang vorhandene Bäume sowie ein vorhandenes Gewässer (Teich) würden vernichtet. Ein Ausgleich im Vorhabengebiet sei nicht möglich.

Eine Anwohnerin führte in ihrer schriftlichen Stellungnahme weiter aus, dass die ökologische Situation im Stadtteil Heißen, insbesondere im Gebiet Dessauer Straße, Wrangelstraße und Schenkendorfstraße durch die Tag und Nacht existierende Lärm- und Abgasbelastung der Autobahn BAB A 40, durch den Schwerlastverkehr in der Dessauer Straße und den ständigen Verkehrsstrom zum Rhein-Ruhr-Zentrum geprägt sei. Einzig die Grünfläche zwischen Wrangelstraße, Dessauer Straße und Schenkendorfstraße biete ein Gegengewicht. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes würden nicht nur 10.000 m<sup>2</sup> versiegelt. Jeder Baum biete zusätzlich noch einmal rund das achtfache an Grünfläche über jedem Quadratmeter unterhalb der Krone. Da der Baumbestand auf der betroffenen Grünfläche aus kräftigen Bäumen bestehe, würden allein durch die Abholzung von 50 Bäumen mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Grün zerstört. Insgesamt demnach über 11.500 m<sup>2</sup>, die regelmäßig aus Kohlendioxid Sauerstoff und Wasser produzieren würden. Die Luft werde trockener, der Anteil der Schwebstoffe höher, die Luftqualität insgesamt schlechter. Für das betroffene Gebiet würden Ausgleichsflächen an anderer Stelle nichts bringen. Das Ruhrgebiet sei immer noch mit Vorurteilen wie "Kohlenpott", grau, schlechte Luft usw. belegt. Als die Anwohnerin 1997 aus Hessen hergezogen sei, sei sie angenehm überrascht gewesen, dass diese Vorurteile so nicht mehr gelten würden. Dies sei für sie persönlich ein Grund gewesen, nicht an den Niederrhein zu ziehen. Sollte diese Grünfläche verloren gehen, so würde das Gebiet für junge Familien jede Attraktivität verlieren.

Nachbarn schlossen sich den Ausführungen zur Vorbelastung und Bedeutung des Baumbestandes und der betroffenen Grünfläche im Hinblick auf die Luftqualität an. Sie unterstrichen die Bedeutung dieser Fläche inmitten dieser versiegelten Flächen von Rhein-Ruhr-Zentrum, Rosendeller Straße und Gewerbegebiet Dessauer Straße.

Der BUND ergänzte, dass eine weitere Verdichtung dieser Freifläche unweigerlich zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen und ökologischen Situation des bestehenden Wohnquartieres führen werde. Selbst wenn der Eingriff (im Stadtgebiet) kompensiert werden könne, bliebe insgesamt für das Umfeld eine negative Bilanz, die auch aus stadtplanerischer Sicht nicht wünschenswert sein könne.

Die Initiativegruppe berichtete in ihren schriftlichen Ausführungen, das Mülheimer Amt für Stadtentwicklung, Stadtforschung und Statistik habe den Kommunalverband Ruhrgebiet und die Ruhr-Universität Bochum beauftragt, verschiedene Stadtteil-Klimaanalysen durchzuführen. Die zu der Teilraumanalyse Heißen gehörenden Karten würden, so die Initiativegruppe, für den Bereich Wrangelstraße/Schenkendorfstraße/Dessauer Straße

- a. Klima der Einzelhausgebiete – überwiegend gut durchlüftete, weniger immissionsgefährdete, überwiegend locker bebaute Siedlungsbereiche, meist in Hochflächenanlagen
- b. Klima von Parkanlagen – ausgeglichen, temperierte, zur Luftreinigung beitragende größere Grünflächen innerhalb der Baugebiete

ausweisen.

Für das Gebiet solle laut Klimaanalyse keine weitere Bebauung/Verdichtung stattfinden.

Ein Bürger wies darauf hin, dass am Rhein-Ruhr-Zentrum im Moment die Abfahrt Humboldttring/Wackelsbeck geändert werde. Hierdurch verdreifache sich der Verkehr in Richtung Gewerbegebiet Dessauer Straße und verursache dadurch zusätzlich enorme Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

Der Vertreter des "Runden Tisches" stellte im Rahmen der Bürgerversammlung zum Thema "Standortqualität" fest, dass der Lärminderungsplan für das gesamte Gebiet um das Rhein-Ruhr-Zentrum in Düsseldorf liege. Im weiteren Verlauf der Bürgerversammlung stellte er das geplante Projekt generell in Frage und wollte wissen, ob es überhaupt Sinn

mache, da die Politiker dafür seien, aber nicht die Bürger. Hier würde eindeutig die Lebensqualität beeinträchtigt. Die Innenstadt müsse gekräftigt werden und nicht Außenbereiche wie dieser hier. Er betonte, dass es im Ruhrgebiet eine Sünde sei, eine Durchlüftungszone zu bebauen. Schriftlich führte er weiter aus, dass der beschlossene Lärminderungsplan für Heißen zunächst aufgestellt werden solle, bevor eine Planung für dieses Gebiet in Angriff genommen werde. Weiter erklärte er, dass er das Projekt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ablehne. Eine weitere Verdichtung dieses bereits stark belasteten Bereiches in einem Außenbereich widerspräche den Zielen des neuen FNP. Für dieses Wohngebiet mit seinen vielfältigen Belastungen (BAB A 40, angrenzende Gewerbegebiete und Rhein-Ruhr-Zentrum) sei jede zusätzliche Belastung unzumutbar.

Eine Bürgerin ergänzte, dass sich die Anzahl der Häuser in der Nachbarschaft in den letzten Jahren verdoppelt habe. Weiterhin sei die vorhandene und zusätzlich geplante Bebauung zu eng. Die Menschen würden wie Hühner auf die Stange gesetzt. Sie stellte die Frage, wo in der Minimalstraße überhaupt noch Platz für Grünflächen bliebe.

Der Vertreter des BUND fragte, was mit den Grundstückswerten der Anlieger durch diese massive Verdichtung passiere.

Ein Bürger verdeutlichte seine Meinung, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keiner behaupte, hier solle überhaupt nicht gebaut werden. Es sei nur zu berücksichtigen, dass viel Lärm von der BAB A 40, dem Rhein-Ruhr-Zentrum und den umliegenden Gewerbegebieten vorhanden sei.

*Mit den vorgenannten Anregungen zum Thema "Standortqualität" wird im Verfahren wie folgt umgegangen:*

*Der Einschätzung, dass es sich um ein vorbelastetes Gebiet handelt, wird gefolgt. Die Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, gibt für den Bereich des Vorhabengebietes den Planungshinweis "keine weitere Bebauung". Wie seitens Dr. Beckröge vom KVR, der federführend an der Erstellung der Klimaaanalyse mitgewirkt hat, bestätigt wurde, bedeutet dieser Planungshinweis jedoch keinen Ausschluss von jeglicher weiterer Bebauung, sondern ist als Aufforderung zu einer entsprechend sorgfältigen und bewussten Planung zu verstehen. Die vorliegende Planung könne, so auch die Aussage des Gutachters, als lockere Bebauung eingestuft werden. Diese entspräche dem Charakter der vorhandenen Strukturen. Eine signifikante Verschlechterung von Mikroklima oder Lufthygiene sei durch das vorgelegte Konzept nicht zu erwarten. Der Gutachter wies darauf hin, dass sich die zukünftigen Bewohner darüber im Klaren sein müssen, dass sie in einen vorbelasteten Bereich ziehen würden. Die vorhandene Situation würde sich jedoch durch die Neubebauung nicht signifikant verschlechtern. Insbesondere wurde seitens des Gutachters die Beeinträchtigung einer Durchlüftungszone nicht bestätigt.*

*Unabhängig davon stellt jede Bebauung einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Der ursprünglich geplante Eingriff wird durch Verzicht einer Bebauung im östlichen Vorhabengebiet um ca. 1/3 reduziert und die ursprüngliche Hausgartennutzung beibehalten. Weiterhin wird durch das modifizierte Bauungs- und Erschließungskonzept sowie die Verwendung versickerungsfähiger Ausbaumaterialien der Eingriff maßvoll beschränkt. Dabei liegt das gewählte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 innerhalb der für Wohngebiete gemäß BauNVO vorgesehenen Grenzen.*

*Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser sieht zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" auftreten, entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes vor.*

*Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Vorhabengebietes durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können, werden außerhalb des Vorhabengebietes auf einer durch die Eigentümerin, die E.ON AG, zur Verfügung zu stellenden Fläche ausgeglichen. Konkret zur Diskussion stand bereits zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Fläche in ca. 1,7 km Entfernung zum Vorhabengebiet in der Gemarkung Winkhausen zwischen Reuterstraße und Rosendeller Bach. Hier steht der Eigentümerin eine ca. 4,3 ha große Fläche zur Verfügung, die im nördlichen Teilbereich für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Insofern wird nicht nur eine 100%ige*

Kompensation der Eingriffe vorgesehen. Durch die Standortwahl einer relativ eingriffsnahen Ausgleichsfläche mit räumlichem Bezug zum Vorhabengebiet kann die externe Ausgleichsmaßnahme darüber hinaus mittelbar auch dem Eingriffsstandort zugute kommen. Das Vorhabengebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsschallquellen BAB A 40 incl. U-Bahntrasse der U 18 Essen/Mülheim, des Humboldtrings, der Wackelsbeck/Dessauer Straße sowie der Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG. Zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung dieser Emissionsquellen durchgeführt.

Zur Beurteilung der Emissionsquellen BAB A 40 und Humboldtring wurden amtliche Verkehrsbelastungszahlen zugrunde gelegt. Da mit dem Bau eines neuen Autobahnanschlusses Rhein-Ruhr-Zentrum bereits Ende 2001/Anfang 2002 begonnen werden sollte, hat der Gutachter die Prognosedaten für den Autobahnanschluss in das Gutachten eingestellt. Gemäß Aussage der Schallschutztechnischen Untersuchung ergäbe sich nach Errichtung der BAB - Abfahrt "Rhein-Ruhr-Zentrum" für den Humboldtring aufgrund der geänderten Verkehrsführung eine geringere Verkehrsbelastung. Die übrigen Straßenquerschnitte im Untersuchungsbereich seien hiervon nicht maßgeblich betroffen.

Die vorgebrachte Aussage, der Verkehr würde sich verdreifachen, wird durch das Gutachten widerlegt.

Da bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Konfliktsituation bezüglich der vorhandenen Lärmbelastungen bekannt war und der Lärminderungsplan für den Teilraum Heißen erst aufgestellt werden sollte, wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die bestehenden Konflikte konkret beurteilen zu können. Auf die Ergebnisse des Lärminderungsplanes für den Teilraum Heißen, der auch heute noch nicht abschließend vorliegt, sollte nicht gewartet werden, zumal die Aussagen des Gutachters auf die konkrete Planung detaillierter abzielen, als es der Lärminderungsplan könnte.

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass das Vorhabengebiet und die umliegenden Flächen bereits heute durch die BAB A 40 mit einem Grundgeräuschpegel in Höhe von 57 bis 60 dB (A) tags und 50 bis 53 dB (A) nachts lärmvorbelastet sind. Ferner reicht der Einfluss des Verkehrslärms im Wesentlichen von der Dessauer Straße bis weit in die Gartenbereiche der Wrangelstraße und Schillstraße hinein. Durch die Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser an der Dessauer Straße wird Verkehrslärm von der Dessauer Straße in seiner Ausbreitung ins Vorhabengebiet deutlich reduziert. Die geplanten Gebäude werden die Freiflächen der Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> vom Verkehrslärm der Dessauer Straße abschirmen, aber auch die Freiflächen bereits bestehender Gebäude entsprechend entlasten. Die geplanten Gebäude des WR<sub>2</sub> werden sich schallschutzmäßig ebenfalls positiv auf die Freibereiche der Häuser Wrangelstraße Nr. 15 bis 19 a auswirken.

Insofern kann unter Lärmgesichtspunkten künftig von einer Verbesserung der gegebenen Situation für die bestehenden Wohngebäude und Freiflächen ausgegangen werden. Dafür sind entsprechend den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchungen für die an der Dessauer Straße geplanten Gebäude zum Schutz vor den zu erwartenden Schalleinwirkungen besondere Fassaden- und Lüftungsanforderungen vorgesehen.

Die Brachfläche lädt zur Zeit zur illegalen Entsorgung von Sperrmüll, Schrott und sonstigem Unrat ein und trägt damit nicht zur Wertsteigerung der benachbarten Grundstücke bei. Durch die beabsichtigte Planung werden die Flächen privaten Eigentümern zugeordnet und in deren Nutzung und Pflege gestellt. Auch an den Grundstücken an der Wrangelstraße, die bereits nach § 34 BauGB errichtet wurden, lässt sich die Entwicklung zu einem attraktiven Gesamtbild ablesen. Negative Auswirkungen auf die Grundstückswerte der benachbarten Flächen werden daher nicht erwartet.

#### **8.4 Geplante Bebauung**

Die Initiativgruppe merkte an, dass die vorgeschlagenen Haustypen nicht der vorhandenen Nachbarbebauung entsprächen. Das Wohngebiet sei über Jahrzehnte mit leicht unterschiedlichen Baustilen entstanden, während die geplanten Gebäude, die als "Häuser

von der Stange" bezeichnet wurden, den typischen Charakter dieser Siedlung völlig zerstören würden.

*Die vorhandene Bebauung in den das Vorhabengebiet umgebenden Anliegerstraßen ist im Wesentlichen geprägt von größeren Bauzusammenhängen, in denen jeweils unterschiedliche Bauformen vorherrschen. So wird die Dessauer Straße im Kreuzungsbereich zur Wrangelstraße geprägt durch den Gebäudealtbestand der Gebäude Dessauer Straße Nr. 18 bis 26 sowie Wrangelstraße Nr. 2 bis 8. Das Erscheinungsbild der Wrangelstraße wird vom westlichen Einfahrtsbereich aus im Wesentlichen durch die Neubaumaßnahmen der VITERRA Baupartner AG sowie auf der Straßensüdseite durch eine freistehende Einzelhausbebauung bestimmt. Im östlichen Bereich der Wrangelstraße entstanden an der Straßennordseite in den 90er Jahren drei Hausgruppen in verdichteter Bebauung mit insgesamt 12 Häusern in einer Reihe.*

*Die Einschätzung, dass die Siedlung durch unterschiedliche Baustile geprägt werde, wird geteilt. Diese treten blockweise auf und vermitteln damit durch diese Gestaltungsvielfalt auch einen Eindruck von der zeitlichen Entwicklung des Gebietes. Der Einschätzung, dass sich daher die Neubaumaßnahme, die ebenfalls jeweils gruppiert gleiche Baustile vorsieht, nicht in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt, kann jedoch nicht gefolgt werden.*

*Die Aussage der Initiativgruppe bezog sich auch auf die ursprünglich geplante Pultdachform. Die modifizierte Planung sieht ausschließlich Satteldächer vor.*

Die Initiativgruppe merkte an, dass der Verzicht auf die Unterkellerung der geplanten Häuser dazu führen würde, dass alle Nutzflächen "nach oben" gebaut werden müssten. Dadurch würden die Häuser bei relativ kleiner Nutzfläche mit 10 m vergleichsweise hoch.

Nachbarn vermuteten, die neuen Häuser würden bei einer Höhe von ca. 10 m die vorhandenen, geländebedingt tieferliegenden Häuser um gut 4 m bis 5 m überragen.

*Die Aussage, dass generell eine Bebauung ohne Keller vorgesehen sei, ist unrichtig. Vielmehr sind nachfrageorientiert die Häuser im Innenbereich voll unterkellert geplant.*

*Lediglich an der Dessauer Straße sollen auch Gebäude ohne Keller angeboten werden. Die Höhe der Gebäude ist hiervon unabhängig. Sie liegt mit einer Firsthöhe von unter 10 m in einem üblichen Rahmen für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigtem Dach. Die Reihenhausbebauung im Osten der Wrangelstraße erreicht sogar teilweise eine Firsthöhe von über 11 m. Auf eine geländebedingt höhergelegene Bebauung nördlich der Gebäude Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 wird durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Häuser im Osten des Vorhabengebietes verzichtet. Im westlichen Vorhabengebiet wurde die Geländemodellierung mit der neuen Straßenrandbebauung harmonisch abgestimmt.*

*Von der Entscheidung einer Bebauung mit oder ohne Keller unabhängig ist ebenfalls das Nutzflächenangebot. Dieses variiert für die einzelnen Wohnwert-Haustypen, die vorgesehen sind, zwischen 116 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup> und entspricht damit der Nachfrage insbesondere junger Familien.*

Ein Anwohner der Wrangelstraße warf dem Planungsbüro des privaten Investors vor, sich nicht zu scheuen, einem zubetonierten Gelände den Namen "Wohnwertpark" zu verpassen. Er hinterfragte, wo der Wohnwert bliebe, wenn kein Park vorhanden sei. Die Initiativgruppe ergänzte seine Kritik an der Namensgebung mit der Einschätzung, dass sich die Straßenrandbebauung in der Wrangelstraße zukünftig durch "Wohnwert" auszeichnen mag. Für die Straßenrandbebauung an der stark lärmbelasteten Dessauer Straße gelte das nur eingeschränkt, und schon gar nicht für mögliche Häuser im "Innenbereich". Auch spräche die vorgesehene Bauweise, die als "Billigbauweise" bezeichnet wurde, wohl kaum für "Wohnwert".

Ergänzend kritisierte die Initiativgruppe im Rahmen der Bürgerversammlung, dass der Versiegelungsgrad für die geplante Bebauung (Häuser/Straße/Zuwegungen) zu hoch sei.

Ein Sprecher der Initiativgruppe erklärte weiter, er stelle fest, dass die VEBA (heute VITERRA AG, Niederlassung Essen) gute Verkaufspreise habe, da es sich bei den Neubauvorhaben um Fertighäuser handle. Er wolle wissen, wie lange diese Fertighäuser heutzutage überhaupt halten würden und ob diese auch bei Bergbauschäden gebaut werden könnten. Es sei wohl klar, dass bei entsprechenden Sicherungsmaßnahmen die Häuser zu teuer würden. Er fragte, ob diese dann überhaupt bezahlt werden könnten. Er interessierte sich dafür, wie die Hohlräume, die durch Bergbau entstanden seien, überhaupt gefunden würden. Ein Bürger gab weitergehend zu diesem Aspekt schriftlich zu Protokoll, dass die

bergbaulichen Verhältnisse in diesem Bereich noch nicht geklärt seien. Hier müsse vorher eine Klärung erfolgen.

Schriftlich führte die Initiativgruppe zu diesem Thema weiter aus, dass die Sicherungsmaßnahmen bei einer möglichen Bebauung die Baupreise in die Höhe treiben würden. Die seitens des Investors in Aussicht gestellten Verkaufspreise in Höhe von 330 TDM für Reihenhäuser ohne Keller und bis 470 TDM mit Keller seien schon seinerzeit untertrieben gewesen. Kämen Sicherheitsmaßnahmen bei Vorhandensein von Bergbauauswirkungen hinzu, wären diese Preise nicht zu halten.

Der BUND führte schriftlich zu diesem Thema aus, dass er in diesem Vorhaben eher ein wirtschaftliches Interesse sehe, die Grundstücke zu vermarkten und keine zukunftsweisende Stadtentwicklung.

*Mit den Anregungen wird themenbezogen im Verfahren wie folgt umgegangen:*

*Die Bezeichnung "Wohnwert" ist die VITERRA Produktmarke und steht für hochwertiges Wohneigentum im bezahlbaren Segment insbesondere für junge Familien mit Kindern in mittleren Einkommensklassen. Das Produkt zeichnet sich besonders durch*

- *massive Bauweise mit vorgefertigten Elementen,*
- *Niedrigenergiestandard, d.h. sparsamer Umgang mit wertvollen Boden- und Energieressourcen sowie*
- *hochwertige Ausstattungsstandards, z.B. Villeroy und Boch-Fliesen, hansgrohe Armaturen, Braas-Dächer u.s.w.*

*aus.*

*Die Verwendung vorgefertigter Massivbauelemente ist nicht zu verwechseln mit der Fertighaus-Bauweise. Vielmehr werden großformatige und hochdämmende Porenbetonelemente blockweise vorgefertigt, die vor Ort mit Hilfe eines Lastkrans handwerksgerecht verarbeitet werden. Die Lebensdauer der VITERRA-Häuser wird durch die Verwendung vorgefertigter Elemente in keinsten Weise eingeschränkt. Vorteile gegenüber der klassischen Massivbauweise liegen in einer Verkürzung der Bauzeiten sowie in der Verringerung der Baustellenabfälle.*

*Das Erschließungskonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" sieht einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich vor, der in einen privaten befahrbaren Wohnweg mündet. Der Anschluss an die Schenkendorfstraße und die Wrangelstraße wird über öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht. Die vorgesehene Dimensionierung dieser Erschließungsflächen wurde unter Berücksichtigung der Zielsetzung eines minimalen Versiegelungsgrades nach den Anforderungen der entsprechenden Richtlinien gewählt. Ferner werden für einzelne Bereiche (z.B. öffentliche Parkplätze/Fuß- und Radwege sowie private Erschließungsflächen) regenwasserdurchlässige Materialien verwendet. Der Einschätzung eines "zubetonierten" Gebietes kann daher nicht gefolgt werden, zumal das aktuell vorgesehene Vorhabengebiet um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche reduziert wurde, die zukünftig weiter als Hausgarten genutzt werden soll.*

*Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt", die E.ON AG, wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" beteiligt und bestätigt nach Einbeziehung eines Sachverständigen, dass bergbauliche Sicherungsmaßnahmen im Vorhabengebiet nicht erforderlich werden. Unabhängig davon wird, basierend auf einem Boden- und Gründungsgutachten und der hierüber abzuleitenden Statik, die Standsicherheit für jedes Haus garantiert.*

*Unter Berücksichtigung zukunftsweisender Stadtentwicklung (Prinzip Nachverdichtung vor Außenentwicklung) geht der Vorhabenträger davon aus, dass die angestrebte Bedienung der mittleren Einkommensklassen auch wirtschaftlich tragfähig sein wird.*

## **8.5 Planungsalternativen/-folgen**

Seitens der Initiativgruppe, dem BUND sowie einigen Bürgern wurde es als schwerer Mangel bezeichnet, dass die vorgelegte Planung keine möglichen Planungsalternativen aufzeige. Die Initiativgruppe führte schriftlich sowie in der Bürgerversammlung aus, sie habe sich folgende Planungsalternative überlegt:

- Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans (Grünzug) sollten beibehalten werden.

- Der Ankauf der privaten Flächen solle durch das Land erfolgen und die Anwohner würden die Pflege und Erhaltung übernehmen. Die ökologischen Nischen sollten dabei erhalten bleiben; ein englischer Rasen sei nicht geplant.
- Die Interessengruppe hinterfrage, warum die ursprünglich geplante Parkanlage nicht mehr diskutiert würde und schlägt vor, eine Parkanlage mit Fußweg/Teich/Kinderspielplatz (ähnlich wie bei der Blumendeller Straße) zu verwirklichen.

Gegen die Ausweisung des Innenbereiches als private Grünanlage mit gärtnerischer Nutzung werde, so die Initiativegruppe, kein triftiges Argument vorgebracht. Selbstverständlich wäre es eine Alternative, nur die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung durchzuführen.

Ein weiterer Nachbar wertete die mögliche gute Gestaltung des Innenraums als attraktiven Faktor für die neue Straßenrandbebauung.

Der BUND führte zu dieser Kritik im Rahmen der Bürgerversammlung weiter aus, es seien nur pro forma Varianten angegeben. Er verglich dieses Vorhaben mit einem Bebauungsplan in Heißen (U 17) und der Entstehung der dortigen Initiative, die auch Unterstützung durch den BUND erfahren habe. Bestehende Baulücken könnten evtl. bebaut werden, aber dies müsse geprüft werden. Die vorgelegte Planung sei nicht zustimmungsfähig.

*Die Aussage, dass die vorgestellte Planung keine Planungsalternativen behandelt habe, ist nicht zutreffend. Im Rahmen der "Darstellungen der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung" zum Einleitungsbeschluss wurden in Kapitel 4.3 mögliche Alternativen zur aktuellen Nutzung zur Diskussion gestellt.*

*Die Bebauungsmöglichkeit der angesprochenen "Baulücken" entlang der Wrangelstraße und an der Schillstraße wurde gemäß § 34 BauGB geprüft und genehmigt. Die Häuser wurden im Jahre 2000 fertiggestellt und an die neuen Eigentümer übergeben. Eine Beschränkung auf die Straßenrandbebauung Wrangelstraße/Schillstraße stellte entgegen der vorgetragenen Anregung zu keinem Zeitpunkt eine Planungsalternative dar.*

*Eine Straßenrandbebauung entlang der Dessauer Straße schließt sich zur Zeit aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" aus. Dieser setzt hier "Private Grünfläche/Parkanlage" fest. Da sich die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke in Privateigentum befinden, kann nicht von einer freiwilligen Realisierung und langfristigen Sicherung einer Privaten Grünfläche/(öffentlichen) Parkanlage ausgegangen werden. Dabei kann die Tatsache, dass bei dieser Entscheidung wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen, keinem Privateigentümer vorgeworfen werden. Insofern erscheint auch die an die Eigentümerin, die E.ON AG, gerichtete Aufforderung zu gemeinnützigem Handeln zugunsten der unmittelbar angrenzenden Anwohner als unsachlich.*

*Die Stadt hat die mangelnde Realisierbarkeit einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" bereits Anfang der 90er Jahre erkannt und mit der Einleitung des Änderungsverfahrens E 6/I u.a. die Aufgabe festgesetzter Grünflächen u.a. zugunsten von Wohnbebauung angestrebt.*

*Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" erscheint allenfalls eine private gärtnerische Nutzung der Flächen an der Dessauer Straße möglich. Diese würde nach vorliegenden Erkenntnissen aber die Möglichkeit nehmen, durch eine Straßenrandbebauung eine schallschutztechnisch abschirmende Wirkung für den Innenbereich und diesbezüglich eine Verbesserung der Standortqualität auch für die vorhandene Bebauung zu erzielen.*

*Eine weitere Alternative stellt die Beschränkung auf diese Straßenrandbebauung entlang der Dessauer Straße dar, d.h. auf ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Baurechtschaffung für ca. 9 bis 10 Wohneinheiten. Dies würde nicht nur die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren ungenutzt lassen. Vielmehr wäre eine solche Beschränkung für ein Unternehmen wirtschaftlich nicht tragfähig. Ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren bedeutet für einen Vorhabenträger die Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens-, Gutachter- und Realisierungskosten aller Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Ein solches, über mehrere Jahre geführtes Verfahren, lässt sich nicht wirtschaftlich für 9 bis 10 Wohneinheiten durchführen. Die Kosten, die im Hinblick auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit auf die Erwerber umgelegt werden müssten, wären weder*

*mit dem VITERRA-Prinzip eines kostenoptimierten Angebotes zu vereinbaren, noch wäre das standortbezogene Preis-Leistungsverhältnis nachfrageorientiert.*

*Vor diesem Hintergrund wird die nach vorliegender Planung maßvoll beschränkte Innenentwicklung weiter verfolgt. Dabei übernimmt die Wohnlage an der Dessauer Straße auch die besondere Funktion der Schallschutzwirkung für den Innenbereich.*

*Die angeregte Planungsalternative eines mäandrierenden Weges, der in West-Ost-Richtung die Dessauer Straße mit der Schenkendorfstraße verbinden soll, würde die vorhandenen Pachtflächen in einer Weise zerschneiden, dass sich die Restflächen nicht mehr tragfähig bewirtschaften ließen. Die vorgeschlagene Trassenführung würde einen unzumutbaren Eingriff in die Vermögenswerte der E.ON AG darstellen. Dies betrifft in besonderem Maße das Flurstücke 981, das gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen ist.*

*Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bietet sich im Bereich der baulichen Nutzungen keine trag- und umsetzungsfähige Planungsalternative zur vorgesehenen Wohnnutzung an. Insbesondere eine gewerblich orientierte Nutzung schließt sich aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Nachbarschaft gänzlich aus.*

Ein Anwohner führt weiter aus, dass es zur Realisierung einer sinnvollen Gestaltung des Innenbereiches viele Möglichkeiten gebe. Eine Möglichkeit sei z.B. das bereits beim Bauordnungsamt der Stadt Mülheim vorliegende und geprüfte Bebauungskonzept der VEBA AG (heute E.ON AG) aus dem Jahr 1992 für eine "Parkanlage Dessauer Straße, Schillstraße, Wrangelstraße". Bei einer guten Gestaltung des Innenraums als Grünzone mit weitgehender Erhaltung des Baumbestandes und Anordnung eines geräumigen Spielbereiches würde das als Faktor für die neue Straßenrandbebauung attraktiv sein.

*Die Aussage, die Eigentümerin habe im Rahmen ihrer Bauvoranfrage aus dem Jahr 1992 eine "Parkanlage Dessauer Straße, Schillstraße, Wrangelstraße" beantragt, trifft nicht zu. Die Bauvoranfrage bezog sich auf eine Straßenrandbebauung zur Baulückenschließung an der Dessauer Straße, Schillstraße, Wrangelstraße und Schenkendorfstraße. In der Planzeichnung zur Bauvoranfrage wurde zwar der Innenbereich als Grünanlage dargestellt; diese Darstellung war jedoch zu keinem Zeitpunkt Beurteilungstatbestand. Eine Grünanlage entspricht ebenso wenig wie die im Übrigen benannten Planungsalternativen (öffentliche Parkanlage mit Spielplatz) den Nutzungsvorstellungen und -möglichkeiten der Eigentümerin, da es sich sowohl bei der Eigentümerin, die E.ON AG, als auch dem Vorhabenträger, der VITERRA Baupartner AG, Niederlassung Essen, nicht um gemeinnützige Institutionen, sondern um Wirtschaftsunternehmen handelt, die – wie Privatpersonen oder der Fiskus auch – ihren Entscheidungen auch langfristig wirtschaftliche Aspekte zugrunde legen müssen.*

Anwohner erklärten, sie könnten nicht begreifen, warum der Grüngürtel verschwinden solle. Eine Oase solle für immer verloren gehen. Das dürfe nicht sein. Es sei ein Paradies für die Enkelkinder mit all ihren Spielkameraden und für Tiere. Eine Parkanlage für alle könne sehr wichtig im Leben sein. Die Anwohner hinterfragten, ob eine intakte Natur nicht wichtiger sei als Häuser von fast 10 m Höhe. Man solle sein Herz für die Kinder und die Natur sprechen lassen. Die Kinder könnten noch frei und ungezwungen in ihr Leben gehen und das später allen weitergeben, was sie in ihrer Jugend erleben durften. Fröhliches Kinderlachen und Spielen in der Natur sei ein Labsal auch für alle (Zitat) "unsere Seelen". Die Anwohner erklärten, sie würden das Land bereits 36 Jahre lang pflegen, das von der VEBA (heute E.ON AG) gepachtet wurde.

*Die vorliegende Planung kommt dieser Anregung entgegen. Durch den Verzicht auf die östliche Bebauung kann den Pächtern ein großer Teil ihrer Pachtflächen erhalten werden. Weiterhin ergibt sich laut Auskunft der Eigentümerin die Möglichkeit, angrenzende Flächen zuzupachten, da bisher bestehende Pachtverträge kurzfristig auslaufen würden. Vor diesem Hintergrund schließt sich auch für diese Flächen eine mäandrierende Führung des geplanten Fuß- und Radweges zur Schenkendorfstraße aus.*

Als Planungsalternative gegen die Durchgangserschließung wurde seitens einiger Bürger empfohlen, auf ein paar Häuser zu verzichten. Dafür solle etwas mehr Grün eingeplant und die Erschließung über eine verkehrsberuhigte Sackgasse mit Wendekreis geführt werden.

*Der Anregung wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, die eine öffentliche verkehrsberuhigte Sackgasse mit Wendepunkt vorsieht. Im weiteren östlichen Verlauf wird die Erschließung auf einen befahrbaren privaten Wohnweg sowie zur Wrangelstraße und Schenkendorfstraße weiterführende Fuß- und Radwegeverbindungen beschränkt. Eine motorisierte Durchgangserschließung entfällt. Das Vorhabengebiet wurde gegenüber der*

*ursprünglichen Planung um ca. 1/3 seiner Fläche auf ca. 0,7 ha reduziert. Hier waren 9 weitere Wohneinheiten vorgesehen.*

Seitens der Initiativgruppe wurde im Rahmen der Bürgerversammlung die Frage gestellt, ob es bei den 41 Wohneinheiten bleibe. In diesem Zusammenhang wolle man wissen, was mit den privaten Eigentümern an der Schillstraße mit den tiefen unbebauten Grundstücken sei und ob der Vorhabenträger dort auch baue.

Ein Anwohner interessierte sich im Rahmen der Bürgerversammlung generell dafür, ob auch das Grundstück eines privaten Eigentümers bebaut würde.

Anwohner der Schillstraße, deren Grundstücke rückwärtig an die geplante Erschließungsflächen reichen, erklärten, sie seien an einer Bebauung ihrer Grundstücke interessiert. Vor einiger Zeit habe die VEBA AG die Grundstücke Schillstraße 10 bis 16 käuflich erwerben wollen. Man habe Kinder und könne nicht wissen, ob diese das Grundstück einmal selbst bebauen wollen. Deshalb habe man nicht verkauft. Aufgrund dieser Tatsache sei man unbedingt an der Umsetzung der Planung interessiert, da nur durch die geplante Straße eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und somit die Baumöglichkeit gegeben sei.

Auch Kinder der Eigentümer des Nachbargrundstückes befürworteten das Bauvorhaben, denn dann würde eine Anliegerstraße direkt an dem Grundstück der Eltern vorbeiführen. Dadurch würde sich für die Geschwister eine Möglichkeit nach § 34 BauGB ergeben, ein Doppelhaus zu bauen.

*Das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17(v)" umfasst nur Eigentumsflächen der E.ON AG, über die die VITERRA Baupartner AG, Niederlassung Essen, z.Zt. verfügungsberechtigt ist.*

*Die Gartenflächen der Grundstücke Schillstraße Nr. 10 bis 16 werden durch den privaten Wohnweg tangiert. Innerhalb dieses Wohnweges werden entlang der Grundstücksgrenze auf 3 m Breite Gehölzgruppen über einer Wildstaudenwiese angelegt. Hierdurch und durch die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist eine Bebauung der nördlich anschließenden Gartenbereiche der Grundstücke Schillstraße Nr. 10 bis 16 nicht möglich.*

*Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben einzelne Eigentümer der nördlich an den privaten Wohnweg angrenzenden Flächen die Baurechtsentwicklung für ihre Gartenbereiche befürwortet. Andere wiederum lehnten dies dagegen kategorisch ab. Die Frage, ob es sich im Einzelfall bei den betroffenen Gartenbereichen in der baurechtlichen Einstufung um Bauland i.S. des § 34 BauGB handelt, ist außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens z.B. im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären. In diesem Zusammenhang wäre auch die gesicherte Erschließung nachzuweisen.*

Ein Bürger gab zu der vorgesehenen Bebauung folgende konkrete Anregungen: Da das Plangebiet fast an der U-Bahnlinie U 18 und dem Rhein-Ruhr-Zentrum als Sub-Zentrum und am ÖPNV-Knotenpunkte liege, wäre eine so große Flächenausnutzung wie möglich erwünscht. Außerdem sollten die Wohnungen preiswert werden, was eine maximale Nutzung des teuren Bodens erzwingt. Konkret bedeute dies an der Straße wenigstens Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Etagen zzgl. Dachgeschoss (Vorkriegsmaßstab in der Gegend), in der Blockmitte wenigstens Reihenhäuser mit einer GFZ von 0,8 bis 1,0 (so viel, wie gerade neben U-Bahnhof Heißener Kirche errichtet werde – nur kleinere Einheiten). Die Dichte solle durch menschenfreundliche, vielfältige Architektur ausgeglichen werden, durch unterschiedliche Farben, Formen, Materialien der Fassaden, Fassadenbegrünung usw. – eher romantisches Ambiente als Kälte, die Modernität vortäusche. Hauptsache, man denke an Menschenbedürfnisse und verzichte auf sämtliche "ismen" [= abwertende Bezeichnung für eine bloße Theorie, eine von den vielen auf ...ismus endenden Lehrmeinungen und –systemen] – ein Prinzip, dass z.B. Ming Pei propagiere. Der Bürger ergänzte seine Ausführungen insbesondere zu dem Aspekt der Fassadengestaltung und bezüglich der aktuellen Nachfrage nach romantischem Ambiente. Ferner schlug er als Kompromisslösung für die Initiativgruppe "Grüngürtel Wrangelstraße" die kaum genutzten Freiflächen am Mühlenbach zur Nutzung vor.

*Das städtebauliche Bebauungs- und Erschließungskonzept des "Wohnwertparks Wrangelstraße – E 17 (v)" basiert auf einer Innenbereichsentwicklung in flächensparender Bauweise. Daher orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in der Grundflächenzahl an der in der BauNVO für Allgemeine und Reine Wohngebiete definierten Obergrenze. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt.*

*Zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens sieht die vorliegende Planung dagegen keine Ausschöpfung der in der BauNVO mit 1,2 angegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl vor. Vielmehr wird sich die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei und damit die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränken.*

*Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung entspricht damit nicht nur der Zielsetzung der flächensparenden Bauweise, sondern in Dichte und Höhenentwicklung insbesondere auch der Reihen- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung.*

*Da sich zudem andere Bürger nachhaltig gegen jede Form der Bebauung ausgesprochen haben, wird den Anregungen dieses Bürgers zu einer höheren Verdichtung der vorgesehenen Bebauung nicht gefolgt. Auch ist z.B. im Hinblick auf die Fassadengestaltung ein höherer Regelungsinhalt für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen, um auch für die Zukunft den dortigen Bewohnern noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu lassen.*

*Die Anregung, die Freiflächen rund um den Mühlenbach zukünftig für eine Freizeitgestaltung zu nutzen, lässt sich nicht auf der Ebene dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regeln, da es sich um Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bzw. zum Teil auch außerhalb der Mülheimer Stadtgrenze handelt.*

## **8.6 Übergeordnete informelle Planungen/rechtsverbindliche Bauleitplanung**

Ein Vertreter der Initiativgruppe äußerte im Rahmen der Bürgerversammlung seine Verwunderung darüber, dass der Flächennutzungsplan nicht ausführlich vorgestellt worden sei; die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wären für diesen Bereich Grünfläche als Grünverbindung bzw. Pufferzone zum Gewerbegebiet.

Ein weiterer Vertreter dieser Initiativgruppe vertrat in Bezug auf den Grünzug B des IBA-Konzeptes die Ansicht, dass der Bereich nach Realisierung der geplanten Bebauung nicht mehr als Grünzug bezeichnet werden könne. Abschließend wurde nach Vorstellung von Nutzungsalternativen noch einmal unterstrichen, dass der gültige Flächennutzungsplan sinnvoll und den Wünschen der Bürger und der IBA entspreche. Die Initiativgruppe erklärte sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und forderte Stadt und Rat auf, die Planung abzulehnen. Die Gruppe sei gegen die Zerstörung der Grünfläche und sähe den Grünzug gerne gesichert und würde sich auch verpflichten, diesen Bereich zu pflegen.

Ein Nachbar war ebenfalls der Ansicht, die Änderung des FNP würde das endgültige Ende für eine ökologisch wichtige Grünfläche bedeuten, die die IBA als Teil des Grünzuges B für wertvoll befunden habe. Dieser politische Planungsfehler könne nicht mehr wieder gut gemacht werden.

Ein Bürger hielt es für unverantwortlich, dass der letzte Grünstreifen im Regionalen Grünzug B durch diese Planung zerstört würde.

Der BUND führte aus, dass eine weitere Verdichtung der Freiflächen unweigerlich zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen und ökologischen Situation des bestehenden Wohnquartiers führe. Selbst bei Kompensation des Eingriffs im Stadtgebiet bliebe selbst für das Umfeld eine nicht wünschenswerte negative Bilanz aus stadtplanerischer Sicht. Dieser Sachverhalt sei bereits in vergangenen städtischen Planungen erkannt worden, denn sowohl der derzeit gültige FNP, der FNP-Entwurf (Stand 5/98) sowie der Freiflächenentwicklungsplan Heißen, als auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6" würden diese beplante Fläche als Grünfläche festsetzen. Im Übrigen stünde die Planung im krassen Gegensatz zum Prinzip der Freiflächensicherung im Grünzug B der IBA. Dies führte ein Vertreter des BUND auch im Rahmen der Bürgerversammlung aus. Weiterhin wollte er wissen, welche interessanten Ziele hier überhaupt verbunden werden sollen und warum nicht nur ein Weg ohne die zusätzliche Wohnbebauung geplant sei.

Anwohner kritisierten den Begriff "Grünspanne" für einen 1,5 m breiten Grünstreifen entlang der Hälfte der Erschließungsstraße in der bisherigen Planung und fragten sich, was wohl der Schirmherr der IBA dazu sagen würde. Sie forderten die Verwirklichung der Grünfläche, die die IBA-Planung vorsehe. Konkrete Vorschläge seien auf der Bürgerversammlung eingebracht worden. Der Rat der Stadt wäre aufgefordert, eine unnütze Zerstörung der Natur zu verhindern, das Land NRW dabei einzubinden und die Änderung des Flächennutzungsplanes abzulehnen.

Ein Bürger zitierte in seiner schriftlichen Stellungnahme eine Bürgerinformation vom Mai 1998, nach der die planerische Zielsetzung des neuen Flächennutzungsplanes Freiraum und ein verträgliches Miteinander von Naturschutz und Naherholung anzustreben sei. Außerdem solle die Bewahrung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten des Stadtgebietes, die zu einem großen Teil die Attraktivität Mülheims als "Stadt am Fluss" ausmache, gemäß FNP zu den wichtigsten Elementen des neuen Leitbildes zählen. Warum solle dies nur für den Mülheimer Süden gelten. Der Bürger frage sich, ob die Bürger des Mülheimer Ostens kein Recht auf Naturschutz und Naherholung hätten.

Die Initiativgruppe führte weiter aus, der gültige Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 und der Vorentwurf von Mai 1998 zum Flächennutzungsplan formuliere räumliche und sachliche Entwicklungsziele der Stadt Mülheim an der Ruhr, die sich an einem neuen Leitbild orientieren:

- Gliederung des Stadtgefüges durch Grünzüge
- Verbesserung der Umweltqualitäten in der Stadt
- Berücksichtigung des Freiraumschutzes.

Der Flächennutzungsplan 1971, 1998 weise das in Frage stehende Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. In ihrem Vorentwurf zum FNP (Mai 1998) führe die Stadt Mülheim aus: Mit attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen vor allem in den "kommunalen Grünzügen" soll die Durchlässigkeit der Stadt für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer erhöht werden. "Zum Schutz der großen Freiräume Mülheims – dem Ruhrtal, den Regionalen Grünzügen A und B sowie weiten Teilen der gesamten südlichen Stadthälfte – sei eine Reduzierung des Landschaftsverbrauches durch neue Wohn- und Gewerbegebiete am Stadtrand erforderlich. Ein qualitativ hochwertiges Grünverbundsystem umfasse v.a. die "kommunalen Grünzüge", die diese großen Freiräume des Stadtgebietes mit den bedeutenden innerstädtischen Grünbereichen verknüpfen und zugleich die Naherholungsqualitäten in den Stadtteilen verbessern würde. Stadtklimatisch wichtige Bereiche sollen in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt und gegenüber konkurrierenden Nutzungen gesichert werden. Frischluftführende Bachtäler im Siedlungsraum und kaltluftproduzierende Hochflächen seien deshalb in aller Regel "Tabubereiche" für eine weitere Siedlungsentwicklung; eine Nachverdichtung der hier punktuell vorhandenen Siedlungsansätze sollte nicht erfolgen. Die Bewahrung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten des Stadtgebietes zähle zu den wichtigsten Elementen des neuen Leitbildes, das dem FNP zugrunde liegt. Man unterstütze nachdrücklich diese Entwicklungsziele der Stadtverwaltung.

Die mögliche 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes stehe allerdings in komplettem Widerspruch zu diesen Entwicklungszielen der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Gliederung des Stadtgefüges durch Grünzüge würde in diesem Teilbereich zerstört, die Umweltqualität verschlechtert und Freiraum vernichtet. Wie im Weiteren gezeigt werde, gebe es für eine "Nachverdichtung" oder eine Umwidmung des in Frage stehenden Gebietes zu einem klimatologischen "Lastraum" keinerlei überzeugende Argumente. Die mögliche 206. Teiländerung des FNP widerspreche dem Entwurf von 1998 völlig. Man fordere daher die Einhaltung der Entwicklungsziele des FNP-Entwurfs der Stadt vom Mai 1998.

Der Freiraum-Entwicklungsplan (FREP-Heißen) der Stadt Mülheim an der Ruhr sähe für den Bereich Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße eine sogenannte Grünverbindung vor. Darunter dürfe man sich wohl eine öffentlich zugängliche, beiderseits von Grünflächen umgebene Wegeverbindung vorstellen, die in diesem Fall die östlich auf Essener Gebiet liegenden Freizonen mit den westlichen Mülheimer Freizonen verbinden solle.

Die VEBA-AG, Bereich Liegenschaften, hatte bereits am 25.03.1992 bzw. 14.08.1992 ein Bebauungskonzept für eine "Parkanlage Dessauer Straße, Schillstraße und Wrangelstraße" erstellt. Die Planung liege beim Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr; sie könne von den Bürgern selbstverständlich eingesehen werden.

Das Konzept einer möglichst zusammenhängenden Grünfläche im Bereich Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße entspreche auch den Planungen der Internationalen Bauausstellung (IBA), die vom Bundesland Nordrhein-Westfalen getragen werde. Die IBA habe in den letzten zehn Jahren viel erreicht bei der ökologischen und sogar künstlerischen Umgestaltung von brachliegenden ehemaligen Industrielandschaften im Ruhrgebiet. Nach dem IBA-Konzept würden die im Grüngürtel Mülheim-

Heißen/Wrangelstraße gelegenen Wiesen, Waldflächen und Brachgebiete zum Grüngürtel durch das Ruhrgebiet - zum sogenannten Grünzug B - zählen.

Spezifische Ziele der IBA, bezogen auf das Gebiet Wrangelstraße/Dessauer Straße/Schillstraße seien:

- Nutzung des Gebietes als Grünfläche
- Sicherung einer Grünverbindung zwischen Radstuben- und Mühlenbach-Freizonen
- Bildung einer Pufferzone zum Gewerbegebiet Dessauer Straße.

Nachdem die VEBA jahrzehntelang für eine Grünfläche eingetreten sei, so die Initiativgruppe, möchte sie nun plötzlich erreichen, dass der Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufgehoben werde. Gleichzeitig solle der Flächennutzungsplan geändert und das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Sodann möchte die VEBA die Grünfläche zubetonieren und asphaltieren und eine dichte Bebauung mit 41 Häusern durchsetzen. Das Planungsbüro des privaten Investors habe dem ganzen Vorhaben den geradezu lächerlich unpassenden Namen "Wohnwertpark" verpasst. Die Stadt Mülheim an der Ruhr begründe die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Argument, es solle Wohnraum für junge Familien mit Kindern geschaffen werden. Dazu müsse allerdings der Stadtteil Heißen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche bieten. Wie kinderfreundlich aber sei Heißen?

Ein Bürger wollte im Rahmen der Bürgerversammlung wissen, wie die Stadt Mülheim die Planung als IBA-Teilnehmer sehe, eine bisher nicht genutzte Fläche als Wohnbaufläche umzunutzen. Normalerweise verfolge die IBA das Kreislaufwirtschaftskonzept, d.h. Gewerbeflächen sollten umgenutzt werden.

Ein Bürger wollte im Rahmen der Bürgerversammlung wissen, was mit dem alten Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6" sei. In der Begründung sei erwähnt, dass mit Rechtskraft der neuen Planung die alten Festsetzungen des E 6 aufgehoben werden sollen. Zudem sei in der alten Planung eine "Grünfläche/Private Parkanlage" festgesetzt.

Die Initiativgruppe führte weiter aus: Die (Klein-)Kinder der Umgebung würden die Grünfläche als sichere und gesundheitsförderliche Spielfläche nutzen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes wäre dies undenkbar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes müssten die Kinder auf andere Spielflächen ausweichen, die es aber im nahen Umfeld ohne Überquerung stark befahrener Straßen nicht gebe. Die Unfallgefahr würde dadurch deutlich größer.

*Zu den vorgenannten Anregungen, die sich auf die Belange dieses Wertungskapitels, d.h. auf die übergeordneten informellen Planungen und rechtsverbindliche Bauleitplanung beziehen, wird im vorliegenden Verfahren themenbezogen folgendermaßen Stellung bezogen:*

*Der südliche Abschluss des Regionalen Grünzuges B, erarbeitet im Rahmen der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft der Städte Essen, Bottrop, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr (IKAG), Stand Mai 1992, umfasst einen Teil des Mülheimer Stadtteils Heißen. Ziel der Rahmenplanung "Emscher Landschaftspark" ist die Sicherung vernetzender Grünkorridore und die Schaffung von Wegeverbindungen über die städtebaulichen Barrieren hinweg. In diesem Zusammenhang werden zahlreiche konkrete Maßnahmen benannt, die dieser Zielsetzung Rechnung tragen sollen. Die Rahmenplanung "Emscher Landschaftspark" wurde durch die politischen Gremien der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossen.*

*Zur Konkretisierung der Rahmenplanung "Emscher Landschaftspark" wurde für den nordöstlichen Bereich Mülheim-Heißen unter Einbeziehung des westlichen Randes von Essen-Frohnhausen der Freiflächenentwicklungsplan (Stand November 1993) erstellt. Für den Bereich des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurden wegeverbindende Maßnahmen und die Anlage eines Grünkorridors vorgesehen. Hierzu sollten die entsprechenden Flächen zwischen Schenkendorfstraße und Wrangelstraße durch die öffentliche Hand von Privateigentümern erworben werden. Hierzu zählt im Wesentlichen die E.ON AG, vormals VEBA AG. Aber auch die damals noch nicht bebaute Fläche, auf der sich heute die Wohngebäude Wrangelstraße Nr. 15 bis 19 a befinden, stand zur Einbindung in das Grünflächenkonzept zur Diskussion.*

*Eine Beteiligung aller Eigentümer an der Entwicklung des Freiflächenentwicklungsplanes mit der konkreten Zielsetzung für deren Eigentumsflächen im Bereich Dessauer Straße/Wrangelstraße fand nicht statt. Unabhängig davon wurde die Konzeption bereits vor*

dem Hintergrund der nordrhein-westfälischen sowie der kommunalen Haushaltslage nicht weiter verfolgt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13. August 1971 stellt das Vorhabengebiet überwiegend als Grünfläche (Parkanlage), zum Teil auch als gewerbliche Baufläche, dar. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, in dem für das Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dargestellt wird. Dabei ist der Flächennutzungsplan behördenverbindlich, d.h. Bürger/Eigentümer können aus den entsprechenden Darstellungen keinen Rechtsanspruch für sich ableiten. Im Umkehrschluss können von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Nutzungen allein durch anderslautende Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht verhindert werden. Dies lässt sich z.B. daran erkennen, dass unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes das Gebiet außerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Bereich der Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße baurechtlich nach § 34 BauGB eingestuft wird. Auf dieser Rechtsbasis konnte sich u.a. auch die Neubebauung in Wrangelstraße Nr. 1 bis 7 a sowie Nr. 13 bis 33 und der Schillstraße Nr. 6 und 6a entwickeln, obwohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der nördlichen Wrangelstraße Grünfläche (Parkanlage) bzw. für den Bereich der Schillstraße gewerbliche Baufläche darstellt.

Auch wenn der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in einem der ersten Entwürfe für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" ebenfalls Parkanlage dargestellt hätte, könnten die Bürger daraus keinen Rechtsanspruch auf Realisierung ableiten. Da es sich bei den betroffenen Flächen um Privateigentum handelt, wäre die Umsetzung einer solchen Zielsetzung von einer privatrechtlichen Einigung mit den Eigentümern abhängig. Aufgrund der Haushaltslage des Landes, des KVR oder der Stadt Mülheim an der Ruhr wird hierzu auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Folgekosten keine Möglichkeit gesehen. In diesem Zusammenhang wird auch das Angebot der Initiativgruppe zur nachhaltigen Pflege einer öffentlichen Parkanlage incl. Spielplatz langfristig als nicht durchführbar eingestuft, da bei möglichen privaten Vertragspartnern weder Interessenwandel noch Eigentumswechsel und die damit verbundenen Schwierigkeiten ausgeschlossen werden können. Die Sicherung und Kontrolle der vertraglich zu fixierenden Ziele würde weiterhin der Stadt Mülheim an der Ruhr obliegen, die im Falle der Nichterfüllung für die Erhaltung der öffentlichen Parkanlage incl. Spielplatz aufkommen müsste.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr dargestellte Grünfläche sollte die Funktion eines Grünpuffers zwischen der Wohnbebauung und den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen einnehmen. Unter dem Gesichtspunkt der inzwischen randlich verfestigten und dominierenden Wohnbebauung erscheint der ehemals vorgesehene großzügige Grünpuffer entlang der bisher dargestellten Baufläche an dieser Stelle verfehlt.

Mit der vorliegenden 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr wird daher dem langfristigen Ziel, den Stadtrandbereich von Mülheim an der Ruhr durch Nachverdichtung - insbesondere in Bereichen mit guten verkehrlichen Anbindungen - in seiner Wohnfunktion zu stärken, Rechnung getragen. Dadurch soll der derzeitigen Entwicklung der baulichen Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Außerdem wird die nördlich angrenzend dargestellte gewerbliche Baufläche im Bereich Schillstraße und Schenkendorfstraße, die bereits fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist, in die 206. Teiländerung einbezogen. Deshalb wird anstelle von bisher gewerblicher Baufläche und Grünfläche (Parkanlage) künftig weitgehend Wohnbaufläche mit Spielbereich und Grünwegeverbindung dargestellt.

Diese Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche und privater Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten steht nicht im Widerspruch zu der Darstellung in der 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringen Zahl von Wohneinheiten, die im Vorhabengebiet erschlossen werden sollen, haben die Verkehrsflächen hier "Wohnstraßencharakter". Die Grünwegeverbindungen werden hier die Bedeutung eines

grün- und wegevernetzenden Elementes haben. Dieses planerische Ziel wird auch mit dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgt. Das Vorhabengebiet liegt entgegen der vorgetragenen Anregungen nur teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße - E 6". Der Bebauungsplan setzt entlang der Dessauer Straße private Grünfläche/Parkanlage fest.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 03. Februar 1994 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße - E 6" (Verfahrensbezeichnung E 6/I) beschlossen. Das Änderungsgebiet erstreckt sich nördlich bis zur Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG, westlich bis zu der Straße Am Förderturm und Blumendeller Straße, südlich bis zur Wackelsbeck sowie östlich bis über die Dessauer Straße. Dabei schließt das Änderungsgebiet den westlichen Teil des Vorhabengebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" ein. Hier setzt der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan "Blumendeller Straße - E 6" Private Grünfläche/Parkanlage fest.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren "Blumendeller Straße - E 6/I" wurde nicht weitergeführt. Die Zielsetzung des Änderungsverfahrens, nämlich die Aufgabe festgesetzter Grünflächen u.a. zugunsten von Wohnbebauung wird für den Bereich des Änderungsgebietes, der durch den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" erfasst wird, aufgegriffen.

Vor dem Hintergrund der vorangestellten Ausführungen wird zu den Anregungen der Initiativgruppe sowie einzelner Bürger zur übergeordneten informellen Planung/Verbindlichen Bauleitplanung zusammenfassend folgendermaßen Stellung bezogen:

- Die Aussage, dass es sich bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr dargestellten Grünfläche ursprünglich um eine Pufferzone zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung handelte, wird geteilt. Diese Zielsetzung wird jedoch aufgrund der stattgefundenen Entwicklung hin zu einer randlich verfestigten und dominierenden Wohnbebauung nicht mehr verfolgt.
- Die Aussage, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr eine Grünfläche als sichere und gesundheitsförderliche Spielfläche entfallende, ist unzutreffend, da sich die betroffenen Flächen in Privateigentum und -nutzung befinden und zu keiner Zeit ein öffentliches Nutzungsrecht für die Flächen bestand.
- Der Schlussfolgerung, dass bei Realisierung der beabsichtigten Planung der Grünzug B des IBA-Konzeptes dann nicht mehr als Grünzug bezeichnet werden könne, kann nicht gefolgt werden, zumal gemäß Aussage des Teilraumentwicklungskonzeptes Heißen insgesamt über eine gute Ausstattung mit Grünflächen verfügt, die lediglich im nordwestlichen Teil (Heißen Mitte) ergänzungsbedürftig ist. Vor diesem Hintergrund wird auch die Auffassung, die vorliegende Planung sei nach dem insbesondere für den Grünzug B geltenden Prinzip der Freiflächensicherung nicht vereinbar, nicht geteilt. Unabhängig davon wird der Anregung durch Reduzierung des Vorhabengebietes entgegengekommen. Auch durch die geplante 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die Grundzüge der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr formulierten Leitbilder nicht berührt.
- Die mit dem IBA-Konzept in Verbindung gebrachte Umnutzung von Gewerbeflächen (Kreislaufwirtschaft) lässt sich nur bedingt realisieren, da diese Grundstücke häufig mit Altlastenrisiken behaftet sind. Eine Wohnnutzung ist u.U. nur nach kostenintensiver Aufbereitung der Böden möglich. Die Kosten und das oft nicht kalkulierbare Risiko verhindern häufig eine Wiedernutzung von Gewerbeflächen.
- Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" wird die Sicherung einer West-Ost-Fuß- und Radwegeverbindung gewährleistet. Hierbei wird der Anregung, auf eine zusätzliche Bebauung entlang dieses Weges zu verzichten, im Osten des Innenbereiches durch entsprechende Reduzierung des ursprünglichen Vorhabengebietes nachgekommen.
- Die Kritik an dem ursprünglich geplanten 1,5 m breiten Grünstreifen entlang der Durchgangerschließung im östlichen Vorhabengebiet lässt sich nicht mehr auf die aktuelle Planung beziehen. Die aktuell vorgesehene West-Ost-Fuß- und Radwegeverbindung wird entlang der Privatgärten geführt. Alle übrigen angeregten

*Planungsansätze und Nutzungsvorschläge (mäandrierende Wegeverbindung; dadurch Erfordernis des Verzichtes auf geltendes Baurecht an der Schenkendorfstraße nach § 34 BauGB; Sicherung einer Grünfläche durch Ankauf durch das Land Nordrhein-Westfalen/den KVR bzw. die Stadt Mülheim an der Ruhr und Pflege durch die Initiativgruppe) werden langfristig als nicht tragfähig und durchführbar angesehen.*

## **8.7 Erschließung**

Neben den bereits zu diesem Thema vorgebrachten Anregungen wurden zu dem Aspekt Infrastruktureinrichtungen ergänzend folgende Anregungen vorgetragen:

Bürger erklärten, die Erschließungsstraße solle verkehrsberuhigt sein, am Besten sei eine Sackgasse mit Wendekreis, wie in der Schillstraße.

Eine weitere Anwohnerin erklärte im Rahmen der Bürgerversammlung, sie habe vor Jahren den Versuch gemacht, die Straßen sicher zu machen und entsprechende Anfragen bei der Stadt gestellt. Sie sei jedoch immer nur auf Ablehnung gestoßen mit dem Argument, dass der Bereich noch lange nicht dran sei. Nun sei hier eine neue Straße geplant, die sofort verkehrsberuhigt ausgebaut werde. Daher stelle sich ihr die Frage, ob dementsprechend auch die umliegenden Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut würden.

Ein Bürger warf im Verlauf der Bürgerversammlung ein, dass durch die Planung noch mehr Verkehr entstünde. Bereits jetzt sei viel Gewerbeverkehr durch die Wrangelstraße zur Firma Thierschmidt unterwegs. Ebenfalls betroffen seien die Straßen Wackelsbeck, Wrangelstraße und Schenkendorfstraße.

Die neue Durchgangsstraße würde dazu führen, so ergänzten weitere Bürger, dass künftig sämtliche Angestellte der Firma Thierschmidt auch noch in dieser neuen Straße parken würden.

Ein Anwohner erkundigte sich während der Bürgerversammlung, wo die zusätzlichen PKW untergebracht werden sollen, da bei ca. 41 Häusern auch ca. 80 PKW vorhanden seien. Er fragte nach, ob wirklich 41 Garagen bzw. Stellplätze/Carports gebaut würden. Weiterhin wollte er wissen, ob die zukünftige Verkehrsführung als Einbahnstraßenregelung geplant sei. Er berichtete von sehr vielen von der Firma Thierschmidt genutzten Parkplätzen und regte die Planer an, sich die Situation vor Ort anzuschauen und nicht vom Schreibtisch aus zu planen.

Eine Anwohnerin erzählte im Rahmen der Bürgerversammlung, dass man ihr bereits ein Auto kaputt gefahren habe und sie auf den Kosten sitzen geblieben sei. Man solle auch die zusätzlichen Baufahrzeuge und die PKW der Mitarbeiter der Firma Thierschmidt beachten.

Ein Bürger erinnerte im Rahmen der Bürgerversammlung an die Flohmärkte am Wochenende und wollte wissen, wie denn die Verkehrsführung bzw. die Bereitstellung von Parkplätzen aussehe und ob im neuen Bereich noch 100 Parkplätze für zusätzliche Besucher der Antikmärkte untergebracht würden.

*Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anregungen, die öffentliche Erschließungsfläche verkehrsberuhigt als Sackgasse mit Wendekreis auszubauen und auf eine motorisierte Durchgangsererschließung zu verzichten. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der umliegenden Straßen ist im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" nicht vorgesehen. Ein Regelungsbedarf hierfür wurde seitens der Fachämter nicht bestätigt.*

*Zu dem Belang der bestehenden Parkplatzprobleme, die durch die Firma Thierschmidt sowie am Wochenende durch die Flohmärkte im Rhein-Ruhr-Zentrum ausgelöst werden sollen, Folgendes: Durch das gegenüber dem Einleitungsbeschluss modifizierte Erschließungskonzept, bei dem auf eine motorisierte Durchgangsererschließung zugunsten einer öffentlichen Stichstraße mit Wendekreis, die in einen befahrbaren privaten Wohnweg sowie öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen übergeht, verzichtet wird, werden die Schenkendorfstraße und die Wrangelstraße weder zusätzlich durch zukünftigen motorisierten Verkehr aus dem Vorhabengebiet belastet, noch ist aufgrund der geplanten Erschließung zu befürchten, dass die geplante Anliegerstraße zukünftig ebenfalls durch die Angestellten zugestrichelt wird. Ferner wird für die zusätzlichen 22 Wohneinheiten eine private Stellplatz- und öffentliche Parkplatzkennziffer angestrebt, die keine Verschlechterung der vorhandenen Parkplatzproblematik für die umliegenden Straßen erwarten lässt. Unabhängig*

*davon kann das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren diese bestehenden Probleme außerhalb des Geltungsbereiches auch nicht lösen.*

Die geplante Durchgangerschließung, so einige Anwohner, würde von den Mitarbeitern des angrenzenden Gewerbegebietes als Durchgangsstraße benutzt, um ihre Arbeitsstätte zu erreichen. Dies werde insbesondere dadurch erfolgen, dass die Einfahrt in die Erschließungsstraße genau gegenüber der Einmündung der Wackelsbeck auf die Dessauer Straße platziert wurde. Hier würde ein zusätzlicher gefährlicher Verkehrsknotenpunkt geschaffen (auch im Hinblick auf die bereits erwähnte Änderung der BAB A 40 Auf-/Abfahrt). Sollte hier eine Erschließungsstraße gebaut werden, dürfe diese maximal als Sackgasse mit Wendehammer ausgeführt werden, um Durchgangsverkehre auszuschließen.

*Aus verkehrstechnischen Gründen werden u.a. zur Gestaltung übersichtlicher Verkehrsknoten Straßen achsial aufeinander zugeführt. Diesem Grundsatz wird auch bei der Anlage der neu geplanten Stichstraße gefolgt: Die neue Stichstraße liegt genau gegenüber der Straße Wackelsbeck. Dabei wird die neue Stichstraße als öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die motorisierten Verkehrsteilnehmer werden durch die straßenverkehrsrechtlichen Beschilderung als Sackgasse auf die fehlende Durchfahrtmöglichkeit hingewiesen.*

Ein Bürger fragte im Rahmen der Bürgerversammlung, ob die Anlieger für die neue Straße Erschließungskosten zahlen müssten.

*Über die geplanten Erschließungsflächen werden nur die Grundstücke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt und erschlossen. Eine Beitragspflicht für weitere Anlieger ist nicht vorgesehen.*

Eine an der Rosendeller Straße ansässige Firma regte an, im Zuge der Bebauung des Bereiches Dessauer Straße/Wrangelstraße die Dessauer Straße an den Humboldtring anzuschließen. Im Zuge des Autobahnanschlusses des RRZ könne sich damit der PKW-Verkehr des gesamten (also auch bestehenden) Wohngebietes gerechter verteilen.

*Bei der Anregung handelt es sich um eine Planung, die im Teilraumentwicklungskonzept Heißen als potentielle Maßnahme aufgenommen wurde. Da es sich hierbei um eine komplexe verkehrstechnische und eigentumsrechtliche Maßnahme handelt, die durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht regelungsfähig ist, kann der Anregung nicht gefolgt werden.*

## **8.8 Infrastruktur**

Ein Vertreter der Initiativgruppe vertrat im Rahmen der Bürgerversammlung die Auffassung, dass durch die neue Planung eine Bedrohung der Kinder erfolge, da durch die Straße die bisher sichere Spielfläche im Innenbereich nicht mehr gegeben sei, sich somit die Unfallgefahr erhöhe und zudem eine zusätzliche Abgasbelastung entstehen würde.

Ein weiterer Bürger erkundigte sich während der Bürgerversammlung, wo die Kinder bleiben würden und wer die öffentlichen Grünflächen pflege.

Eine Bürgerin wollte im Verlauf der Bürgerversammlung wissen, wie der Spielplatz aussehe und ob dort eine weitere Versiegelung, z.B. für eine Rollschuhbahn entstehe.

Ein Vertreter der Initiativgruppe forderte, der Spielplatz möge nicht als Billigversion erstellt werden. Der vorgeschlagene Spielplatz sei im Hinblick auf seine Lage inakzeptabel. Er würde ganz nah an der in Zukunft wegen der Humboldtring-Autobahnabfahrt möglicherweise noch viel stärker befahrenen Dessauer Straße liegen.

Ein Bürger meinte, dass die Grünflächen in Mülheim sehr ungepflegt seien und befürchtete, dass dies hier auch so sein würde.

Ein Anwohner der Schillstraße äußerte sich dahingehend, dass das von den geplanten Baumaßnahmen betroffene Wohngebiet durch die Autobahn (BAB A 40), durch stark befahrene Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet Dessauer Straße, durch das Gewerbegebiet selbst und durch einen Abwasserkanal der Emscher Genossenschaft umschlossen sei. Für Kinder dieses Wohngebietes stelle der "Grüngürtel Wrangelstraße" die letzte größere zusammenhängende Spielfläche dar.

Der intensive Straßenverkehr um das Wohngebiet herum mache eine gefahrlose Nutzung anderer Spielflächen in angrenzenden Wohngebieten unmöglich. Ebenso scheide der östlich angrenzende Bahndamm und der erwähnte Abwasserkanal als Spielfläche aus. Der im Bebauungsplan geplante Spielplatz könne sicherlich nur Kleinkindern eine äußerst begrenzte

Spielfläche bieten. Als Anwohner einer Spielstraße möchte er zudem davor warnen, den "Spielwert" der geplanten Spielstraße zu hoch anzusetzen: Spielflächen von Spielstraßen werden regelmäßig zugestellt und es würde so gut wie nie Schrittgeschwindigkeit gefahren, so dass die Spielmöglichkeiten auch hier eng begrenzt seien.

Als betroffener Anwohner und Vater von 3 Kindern im Alter von 5, 8 und 10 Jahren unterstütze er die Vorschläge der Initiativgruppe "Grüngürtel Wrangelstraße", die Grundstücke als Grünfläche zu erhalten. Da er als Grundschullehrer auch beruflich mit Kindern zu tun habe, warne er ausdrücklich davor, Wohngebiete ohne ausreichende und angemessene Spielflächen für Kinder zu planen. Bekanntlich wirke sich Bewegungsarmut schon jetzt negativ auf die Entwicklung von Kindern in Großstädten aus. Der vorgelegte Bebauungsplan lasse wenig Gespür für diese Problematik erkennen, da er den Kindern in diesem Wohngebiet die letzte zusammenhängende Grünfläche nehme und ihnen zusätzlich mehr Lärm- und Abgasbelastung (zu der schon reichlich vorhandenen) zumute. Nicht zuletzt vollziehe sich durch den ökologischen Eingriff auch für Kinder ein Verlust an Naturerfahrung im eigenen Lebensraum.

Eine an Zukunft orientierte Stadtplanung könne aus dieser Sicht nur eine Planung sein, die auch Kindern in Ballungsgebieten ausreichende und angemessene Spiel-, Sport- und Naturflächen ortsnahe anbiete. Deshalb halte er es für dringend erforderlich, den "Grüngürtel Wrangelstraße" als Ruhe-, Spiel- und Naturzone zu erhalten bzw. zu planen.

Benachbarte Anwohner werteten den geplanten Spielplatz als mehr als unzureichend, denn er könne in dieser Lage von den Kindern nicht ohne Gefahr benutzt werden. Das zur Zeit bestehende absolut ungefährliche natürliche Spielparadies würde vernichtet.

Ein Anwohner führte weiter aus, dass den jetzigen und künftigen Anwohnern der Straßenrandbebauung in jedem Falle die vorhandene Grünzone im Innenbereich zur Erholung und Entspannung und insbesondere als sichere Spielfläche für ihre Kinder erhalten bleiben solle. Außerdem müsse auch der Lebensraum von unzähligen bedrohten Tieren, die hier ihre Heimat hätten, geschützt werden. Zur Realisierung einer sinnvollen Gestaltung dieses Bereiches gäbe es sicherlich viele Möglichkeiten. Eine Möglichkeit sei z.B. das bereits beim Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr vorliegende und geprüfte Bebauungskonzept der VEBA AG (heute E.ON AG) aus dem Jahr 1992 für eine "Parkanlage Dessauer Straße, Schillstraße, Wrangelstraße". Bei einer guten Gestaltung des Innenraumes als Grünzone bei weitgehender Erhaltung des Baumbestandes und Anordnung eines geräumigen Spielbereiches würde das als Faktor für die neue Straßenrandbebauung attraktiv sein.

Eine Anwohnerin erklärte, es handle sich bei dem VEBA-Gelände nicht um ein Paradies, sondern um eine Müllkippe, die auch von den Naturfreunden der Wrangelstraße eifrig genutzt würde. Außer Dornenranken, die auf Schutt und Scherben wachsen würden, könne sie keine schützenswerte Fauna entdecken. Ihre Kinder lasse sie dort nicht spielen.

Ein Nachbar erklärte, es fehle eine familien- und kinderfreundliche Infrastruktur (fußläufig und sicher erreichbare Kindergärten, Schulen, Spielplätze, etc.).

Die Initiativgruppe führte hierzu weiter aus: Es gebe für den Bereich Wrangelstraße/Dessauer Straße/Schenkendorfstraße nur einen "zuständigen" Kinderspielplatz in der Blumendelle, einen konfessionell ungebundenen Kindergarten mit Hort (Priesters Hof 38, integrative Einrichtung) und einen Jugendtreff (KOT Friedrich-Wennmann-Haus, Tinkrathstraße). Alle diese Einrichtungen mögen rechnerisch und qualitativ ausreichend sein, aber um zu dem Kinderspielplatz in der Blumendelle zu gelangen, müsse die Dessauer Straße und der Kreisverkehr Am Förderturm überquert werden. Das Verkehrsaufkommen sei auf beiden Straßen so gewaltig, dass selbst das Überqueren für Erwachsene dieser Straßen mit Gefahren verbunden sei. Für Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter bilde sie eine absolute Barriere. Nur in Begleitung von Erwachsenen sei dieser Spielplatz zu erreichen, und dies könne und solle nicht die Zielsetzung eines Spielplatzes sein. Vielmehr solle eine solche Einrichtung Kindern eine sichere Möglichkeit des Spielens ohne Gefahr auf dem Weg zum Spielplatz und auf ihm selbst bieten. Kinder könnten teilweise die Straße überhaupt nicht einsehen. Zudem seien die in ihrer Breite ausgesprochen schmal angelegten Bürgersteige entlang der Dessauer Straße eher ein "Abstandsstreifen" denn ein Bürgersteig. Von daher habe der Spielplatz in der Blumendelle für die Kinder in dem Gebiet Wrangelstraße/Dessauer Straße/Schenkendorfstraße eher statistischen Charakter. Würde zudem noch der Umbau der

BAB A 40 vollzogen, würde die beschriebene Barriere selbst für ältere Kinder über zehn Jahre nahezu unüberwindbar sein – Ampeln seien nicht geplant.

Auch Kindergärten und Grundschulen sollen möglichst, so der Gedanke der Kultusministerkonferenz, sicher zu Fuß erreichbar sein. Dies stelle die Eltern in dieser Ecke von Heißen vor größere Probleme. Der Weg zur Grundschule Sunderweg 90 sei zu gefährlich. Die entsprechende Busanbindung sei für den Schulalltag von Erst- und Zweitklässlern mit ungleichmäßiger Verteilung der Wochenschulstunden mehr als mangelhaft. Mit der Buslinie 138, die nur einmal pro Stunde fährt, sei ein pünktliches Erscheinen der Schüler in der Grundschule Sunderweg nicht immer zu gewährleisten bzw. Wartezeiten seien nicht vermeidbar. Die Grundschule Filchnerstraße 21 sei mit dem Bus überhaupt nicht zu erreichen, allerdings mit der U 18, wobei der Weg gefährlich sei, da bereits mehrfach Überfälle/Belästigungen an der Haltestelle Eichbaum zu beklagen waren. Meist bliebe den Eltern demnach nichts anderes, als die Kinder per Auto zur Schule zu bringen. Das entspreche aber gewiss nicht der Intension, die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel zu fördern. "Stadt der kurzen Wege"? Der nächste Kinderarzt (Dr. Siebert, Heißen-Kirche) sei ca. 3 km entfernt. Die Initiativgruppe stellte die kinderfreundliche Wohnqualität in Frage und bewertete die vorhandene Infrastruktur als nicht attraktiv für junge Familien.

*Die Einschätzung, dass das Vorhabengebiet in einem Spielflächenbedarfsraum liegt, wird geteilt. Der Bedarf wird zwar rein statistisch gesehen durch einen Spielbereich A an der Blumendeller Straße gedeckt. Dennoch ist wegen der schlechten Erreichbarkeit der Anlage für Nutzerkreise östlich der Wackelsbeck dessen Funktion für dieses Gebiet infrage zu stellen.*

*Zutreffend ist ferner, dass das südlich des Gewerbegebietes gewachsene Wohngebiet großräumig durch die Autobahn (BAB A 40), durch stark befahrene Zufahrtsstraßen zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet, durch das Gewerbegebiet selbst und durch den als "Abwasserkanal der Emscher Genossenschaft" bezeichneten Borbecker Mühlenbach umschlossen ist. Unrichtig ist dagegen, dass die als "Grüngürtel Wrangelstraße" bezeichnete Privatfläche die letzte größere zusammenhängende Spielfläche darstelle. Dabei schließen sich der Bahndamm der Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG sowie der Bereich des Borbecker Mühlenbach im Grenzbereich zum Stadtgebiet Essen selbstverständlich als Spielflächen aus. Die alternativen Grünflächen, die Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG bzw. der Borbecker Mühlenbach befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)". In diesem Zusammenhang stehende Anregungen wären daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den entsprechenden Eigentümern zu regeln.*

*Unabhängig davon wird der Anregung zur Deckung des Spielplatzbedarfs des gesamten Heißener Gebietes östlich des Straßenzuges Am Förderturm/Wackelsbeck innerhalb des Vorhabengebietes nicht gefolgt: Die aktuelle Planung sieht die Errichtung von 22 Einfamilien-Wohngebäuden vor. Die Erschließung ist über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendemöglichkeit ("Spielstraße") vorgesehen, der in einen privaten befahrbaren Wohnweg übergeht. Die nicht-motorisierte Anbindung an die Schenkendorfstraße und die Wrangelstraße erfolgt über öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen. Diese Erschließungsflächen stellen neben den privaten Hausgärten gleichzeitig Spiel- und Aufenthaltsräume dar. Zusätzlich wird eine ca. 307 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz angelegt wird.*

*Die vorliegende Planung kann den Heißener Spielplatzmangel im Einzugsbereich des Vorhabengebietes zwar nicht befriedigen; jedoch wird der Bedarf durch die vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzeption mit vorhabenbezogen ausreichend privaten und öffentlichen Aufenthaltsräumen, nicht signifikant verschärft.*

*Eine Verschlechterung der Spielplatzsituation findet durch die Neuplanung auch deswegen nicht statt, da die Flächen bisher weder eigentumsrechtlich, noch aufgrund ihres realen Zustandes (verpachtete Gartenflächen/Nutzung als Müllkippe durch Dritte etc.) als Spielflächen zur Verfügung standen. Vor diesem Hintergrund kann insbesondere die Einschätzung einer "Bedrohung der Nachbarskinder" nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird eine mögliche Gefährdung von Kindern durch motorisierten Fahrverkehr durch die nun gewählte Erschließungskonzeption reduziert. Durch die Lage des Spielplatzes an dieser*

*verkehrsberuhigten Stichstraße wird die Gefährdung von Kindern durch Schwerlastverkehr in der Dessauer Straße als gering eingeschätzt.*

*Durch die Gestaltung als Sackgasse werden Fremdverkehre nahezu ausgeschlossen. Zudem sollte über eine nachbarschaftliche soziale Kontrolle das rücksichtsvolle Miteinander gewährleistet sein und zu einem hohen Spielwert für die Spielstraße beitragen.*

*Im Hinblick auf die bereits in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" eingestellten Anregungen (u.a. Reduzierung des Vorhabengebietes um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche, Verzicht auf 9 Wohneinheiten, rechtliche Sicherung einer West-Ost-Wegeverbindung) wird daher der Anregung, innerhalb des 0,7 ha umfassenden Vorhabengebietes den grundsätzlichen Heißener Spielplatzmangel im Einzugsbereich des Vorhabengebietes abzudecken, nicht nachgekommen.*

*Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplante Spielfläche wird verschiedene Spielgeräte enthalten. Der Vorhabenträger erklärt seine Bereitschaft, sich im Durchführungsvertrag zur erstmaligen Herstellung und Anlegung in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie zur kostenfreien Übertragung der Fläche in das Eigentum der Stadt zu verpflichten. Die Spielfläche würde in das Pflegeprogramm der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgenommen und beinhalte eine Mindestausstattung gemäß den Vorgaben der Fachämter. Eine "Billigversion" ist dadurch ausgeschlossen.*

*Das Vorhabengebiet zeichnet sich grundsätzlich durch eine gute übergeordnete verkehrliche Anbindung aus. Ferner befinden sich in dem ca. 400 m Luftlinie entfernten Rhein-Ruhr-Zentrum Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen und langfristigen Bedarf. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Entfernung an der Blumendeller Straße/Blücherstraße/Klotzdelle erreichbar. Hier befinden sich u.a. eine Waldorfschule, Tageseinrichtungen für Kinder sowie Spielbereiche (A und B). Der Einschätzung, dass das Vorhabengebiet somit nicht optimal mit sonstigen Infrastruktureinrichtungen versorgt ist, wird gefolgt. Die hierbei auftretenden Probleme lassen sich aber im Wesentlichen auf Verkehrsführungsaspekte zurückführen, die im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geregelt werden können.*

*Dem Hinweis, dass der Weg zu der nahegelegenen Haltestelle Eichbaum der U 18 gefährlich sei, da bereits mehrfach Überfälle/Belästigungen zu beklagen gewesen seien, ist unabhängig von diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzugehen.*

*Im vorliegenden Fall wird der Nachverdichtung in einem ansonsten verkehrstechnisch gut angebundenen Bereich der Vorrang gegeben vor den im Übrigen bestehenden Infrastrukturdefiziten, die sich durch die vorgesehene Planung nicht verschlechtern.*

## **8.9 Aspekte der Umweltverträglichkeit**

Die Initiativgruppe führte zu dem Aspekt der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Planung insbesondere aus, dass mit den Blättern der fünfzig großen Bäume, die gefällt werden müssten, viele Quadratmeter "Grüne Lunge" unwiederbringlich verloren gingen. Es käme zu einer insgesamt schlechteren Sauerstoffversorgung der Region. Schließlich Sorge jedes einzelne Blatt eines Baumes für mehr Sauerstoff und damit für eine bessere Luft in der ohnehin stark belasteten Gegend zwischen BAB A 40, Rhein-Ruhr-Zentrum und angrenzendem Gewerbegebiet. Überdies würde sich die betroffene Fläche durch den Wegfall schattenspendender Bäume vermehrt aufheizen.

Mit dem VEBA-Projekt würden etwa 10.000 Quadratmeter Grünfläche für immer zerstört. Sie würden reduziert auf 600 m<sup>2</sup>. Dadurch würde sich das Mikroklima erheblich ändern: Erwärmung durch rasches Aufheizen der neuen Häuser und durch Abwärme, fehlende Durchlüftung wegen der Baukörper.

Der Einfluss auf den Wasserhaushalt wäre drastisch. Von der überbauten Fläche (Straße und Dachflächen) müsse das Regenwasser direkt in die Kanalisation geleitet werden, weil sonst Überschwemmung umliegender Gebiete drohen würde. Dadurch wäre fast gar keine Versickerungsfläche mehr gegeben, auch wenn das VEBA-Planungsbüro schönfärberisch von der Verwendung "versickerungsfähige[r] Ober- und Untermaterialien" spräche. Insgesamt würde der Grundwasserspiegel sinken.

Die "Anliegerstraße" würde selbstverständlich nicht nur von den Anliegern genutzt werden. Die Beschäftigten der im Gewerbegebiet Dessauer Straße gelegenen Firmen (z.B. Fa.

Thierschmidt) würden die Straße "zügig" durchfahren, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen – wieder würden die Unfallgefahr und Abgas- und Lärmemissionen steigen. Des Weiteren kämen die Besucher der Bewohner hinzu.

Durch die "Anliegerstraße" würden die Kinder der Anlieger der südlich gelegenen Grundstücke, sofern sie im Garten spielen, einer direkten Abgasbelastung ausgesetzt. Auspuffgase von Kraftfahrzeugen enthielten Kohlenmonoxid (CO). Dieses geruchlose Gas verhindere eine ausreichende Sauerstoffversorgung des menschlichen Organismus. Kohlenmonoxid binde etwa 300 mal stärker an das Hämoglobin, den sauerstofftragenden Blutfarbstoff. Eine zusätzliche Belastung gehe von den weiteren Bestandteilen des Benzins aus. Dazu zählen die Stickoxide NO<sub>x</sub>, Tetraethylblei andere bleihaltige Antiklopfmittel und Benzol. Auch im bleifreien Benzin sei nach DIN 51607 ein Zusatz von bis zu 0,013 g/l Blei und von 5 % Benzol zulässig.

Die schweren Abgase der Autos auf der geplanten Anliegerstraße würden sich weiterhin in die tieferliegenden Grundstücke ausbreiten und in die Häuser gelangen. Die Anwohner würden somit mit gesundheitsgefährdenden Abgasen belastet.

Die Initiativgruppe merkte weiter an, dass durch die mit 10 m verhältnismäßig hohen Häuser u.a. die Luftzirkulation stark behindert würde.

Ein Initiativgruppenvertreter äußerte seine Bedenken dahingehend, dass durch das Vorhaben die im Innenbereich vorhandene Tierwelt (Feuersalamander, Igel, etc.)/Natur nicht mehr existieren könne. Die gesunde intakte Natur mit ihrer Pflanzenwelt und den Obstwiesen sei bedroht. Wo fände man dies noch in der Umgebung ?

Die Initiativgruppe führte zum Thema "Tierwelt" weiter aus, der Grüngürtel Mülheim-Heißen/Wrangelstraße sei Lebensraum von unzähligen Tieren. Mäusebussard und Feuersalamander, Libellen, Bienen, Schmetterlinge und zahlreiche andere Vögel, Insekten und Kleintiere hätten sich auf dieser Grünfläche eingerichtet, Zaunkönig, Rotkehlchen, Kleiber und Buntspechte hätten Nester gebaut. Auch Igelfamilien hätten Quartier bezogen. Lurche, Kröten und Frösche bräuchten die Feuchtigkeit in dem Gebiet. Fledermäuse besuchten den Grüngürtel (zu den geschützten Tieren in der Bundesrepublik Deutschland gehören: Fledermäuse, alle Vögel außer Rabenkrähe, Eichelhäher, Elster, Star, Amsel, Haustaube und Haussperling, alle europäischen Arten der Lurche, wie z.B. der Feuersalamander sowie verschiedene Froscharten; unter den Insekten: Libelle, Biene, Hummel, alle Tagsschmetterlinge außer einigen Weißlingen).

Weitere Anwohner bestätigten die Ausführungen der Initiativgruppe mit dem Hinweis auf einen Feuersalamander und einen weiteren bisher noch nicht identifizierten Lurch in ihrem Garten. Weiterhin wiesen sie darauf hin, dass durch die Bebauung der Lebensraum zu schützender Tiere weiter verringert würde, da Feuersalamander auf der Liste der bedrohten Tiere stehen würden.

Der BUND teilte in einem Schreiben an das Umweltamt mit, dass am Samstag, den 04. September 1999 auf dem Grundstück der Familie Lehmann in der Wrangelstraße eine ältere Erdkröte, eine einjährige Kreuzkröte und ein älterer Feuersalamander festgestellt worden seien. Zur Erläuterung führte der Vertreter des BUND aus, dass die Kreuzkröte bundes- und landesweit sowie regional in der Westfälischen Bucht zu den "gefährdeten" Amphibienarten (Kategorie 3) zählen würde. Der Feuersalamander werde in der derzeit gültigen Roten Liste NRW in der Westfälischen Bucht als "potenziell gefährdet" eingestuft (Kategorie 4). Das Vorkommen im Bereich der Wrangelstraße könne als Randvorkommen an der lokalen Verbreitungsgrenze im westlichen Ruhrgebiet gewertet werden. In der in Vorbereitung befindlichen Neuauflage der Roten Liste NRW würden alle drei Arten für den Ballungsraum Ruhrgebiet als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Abschließend weist der BUND darauf hin, dass dieses Vorkommen bei der Abwägung zwischen den ökologischen Belangen mit der Planung zu berücksichtigen sei.

Zum Thema "Pflanzenwelt" führte der BUND weiter aus, im Grüngürtel Mülheim-Heißen/Wrangelstraße würden insbesondere die großen Pflanzen auffallen. Es gebe, so auch die Initiativgruppe, Obstbaumwiesen mit alten und mittlerweile seltenen Obstarten. Ca. 50 alte, große Bäume seien vorhanden und bildeten im westlichen Teil eine waldähnliche Struktur. Hier würden auch zwei seltene Nadelbäume existieren.

Einige Bürger beurteilten die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" vorgesehene Verdichtung der Bebauung als unzumutbar für die Anwohner. Das Plangebiet sei bereits durch stark befahrene Straßen im Umfeld belastet. In

erheblichem Umfang vorhandene Bäume sowie ein vorhandenes Gewässer (Teich) würden vernichtet. Ein Ausgleich im Vorhabengebiet sei nicht möglich.

*Mit den vorgenannten Anregungen zum Thema "Umweltverträglichkeit" wird im Verfahren wie folgt umgegangen:*

*Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um in geringen Teilen noch genutztes Gartenland. Der überwiegende Teil der Fläche ist Gartenbrache mit Gehölzbeständen. Verschiedentlich wurden die Flächen durch Dritte zur Entsorgung von Gartenabfällen, gelegentlich auch Sperrmüll, Schrott und sonstigem Unrat, genutzt. Bei dem seitens der Anwohner benannten Gewässer, das vernichtet würde, handelt es sich um einen künstlich angelegten privaten Teich, der rückgebaut werden müsste. Dieser wird nach Verhandlung mit dem Vorhabenträger und der E.ON AG in angrenzenden Gärten wieder angelegt.*

*Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung dieser Belange wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser sieht zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" auftreten, entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes vor. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe stellt der Verzicht auf einen Eingriff im östlichen Innenbereich dar. Hier wurde das Vorhabengebiet um ca. 1/3 seines ursprünglichen Geltungsbereiches reduziert und wird die derzeit ausgeübte Nutzung beibehalten.*

*Die vorhandenen Freiflächen haben aufgrund des zum Teil verwilderten Zustandes sowie der standortlichen Vielfalt auf kleinem Raum mit stellenweisen Verdichtungen des Bodens, welche zur Bildung von temporären Kleingewässern führen, im Zusammenhang mit den umliegenden Gärten eine hohe Bedeutung für eine entsprechend gebietstypische Flora und Fauna. Insbesondere für Insekten und Vögel bietet die Brachfläche als Trittsteinbiotop Nahrung und darüber hinaus als Dauerlebensraum wichtige Funktionen. Die Freiflächen stellen damit zwar nur ein kleines, aber durchaus nicht unbedeutendes Verbindungsglied dar. Die Funktion als Verbindungsglied zu anderen Freiräumen wird nach Westen durch den Humboldtring als für Kleinlebewesen nicht überwindbare Barriere eingeschränkt.*

*Durch den Verzicht auf eine Umnutzung des östlichen Innenbereiches wird der bestehende Lebensraum in seinen Ausmaßen zwar reduziert, jedoch nicht zerstört. In Verbindung mit den vorhandenen Gärten der Häuser Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 sowie der großzügigen Gartenbereiche der Gebäude Schillstraße 10 bis 16 ist dieses Biotop auch nach dem Eingriff noch existent. Seine Bedeutung kann insbesondere im Zusammenhang mit den benachbarten Gartenbiotopen Wrangelstraße 13 bis 33, in denen laut Auskunft der Anwohner und eines Vertreters des BUND Amphibien gesichtet wurden, als bedeutungsvoll eingeschätzt werden.*

*Die Eingriffe, die nicht innerhalb des Vorhabengebietes durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, werden außerhalb des Vorhabengebietes ausgeglichen. Die Eigentümerin, die E.ON AG, stellt hierfür als Ausgleichsmaßnahme eine ökologisch geringwertige Fläche (z.B. Ackerfläche) in ca. 1,7 km Entfernung zum Vorhabengebiet in der Gemarkung Winkhausen zwischen Reuterstraße und Rosendeller Bach bereit. Hier steht der Eigentümerin eine ca. 4,3 ha große Fläche zur Verfügung, die in einem Teilbereich im Norden für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Insofern wird nicht nur eine 100%ige Kompensation der Eingriffe angestrebt. Durch die Standortwahl einer relativ eingriffsnahen Ausgleichsfläche mit räumlichem Bezug zum Vorhabengebiet kommt die externe Ausgleichsmaßnahme mittelbar auch dem Eingriffsstandort zugute.*

*Bezüglich der kleinräumigen Standortbetrachtung stellt jede Neubebauung durch Verlust an vegetationsbedeckter Fläche eine Verringerung der mikroklimatischen Leistungsfähigkeit und Differenziertheit dar. Temperatenausgleich sowie Boden- und Wasserhaushalt werden durch Versiegelung eingeschränkt. Dies trifft auch für den Untersuchungsraum zu. Der Gutachter der Klimaanalyse für den Teilraum Heißen, Dr. Beckröge vom KVR, bestätigt, dass die fragliche Fläche als Klimatop der lockeren Bebauung einzustufen und demnach als bioklimatisch günstig zu bewerten sei. Die derzeit vorhandenen lockeren Bebauungsstrukturen sorgten, so Dr. Beckröge vom KVR, für ein verhältnismäßig ausgeglichenes Mikroklima mit leichter Schutzwirkung, so dass bioklimatische Spitzenwerte nicht zu erwarten seien.*

*Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" ließe eine verstärkte mikroklimatische Belastung nicht erwarten, da die projektierten Neubauten die lockere Bebauungsstruktur zum größten Teil aufgreifen und durch ausreichende Freiflächen der Versiegelungsgrad nicht zu stark angehoben werde. Diese Beurteilung erfolgte auf der Basis des ursprünglichen Bebauungskonzeptes und berücksichtigte noch nicht die Reduzierung des Vorhabengebietes und die damit einhergehenden größeren Freiflächen.*

*Hinsichtlich der Durchlüftung müsse ein etwas verringerter Austausch angenommen werden, der im Wesentlichen durch die erhöhte Bodenrauigkeit verringert werde. Eine deutliche Verschlechterung des vorhandenen Austausches oder ein vermehrtes Aufheizen der betroffenen Fläche sei jedoch nicht anzunehmen.*

*Die seitens der Bürger vorgetragene Kritik, die geplanten Gebäude würden u.a. durch rasches Aufheizen der neuen Häuser und durch Abwärme zur Erwärmung der Umgebung beitragen, kann im Wesentlichen entkräftet werden, da der Einbau der Luftheizungssysteme incl. Wärmetauscher die Abgabe erwärmter Luft an die Umgebung weitgehend ausschließt.*

*Laut Dr. Beckröge vom KVR wird das Vorhabengebiet als Teil eines Grünpuffers bewertet, der ein Zusammenwachsen der Bebauung der Städte Essen und Mülheim an der Ruhr verhindern und einen ausreichend großen Freiraum zur Luftregeneration gewährleisten soll. Unter diesen Gesichtspunkten wirke die vorgesehene Bebauung einer langfristig projektierten Entwicklung entgegen. Würde die Bebauung jedoch wie vorgesehen realisiert, sei davon auszugehen, dass die Pufferwirkung nicht wesentlich abgebaut würde. Dieser mögliche Abbau würde durch die geplante Reduzierung der ursprünglich zusätzlich geplanten Bebauung im östlichen Innenbereich weiter reduziert.*

*Hinsichtlich der bioklimatischen Situation vor Ort ergäbe sich aufgrund des geplanten Vorhabens, so der Gutachter, keine bioklimatisch bedeutende Verschlechterung. Weder die Temperatur -, und Feuchtsituation, noch der Luftaustausch würden durch das Vorhaben wesentlich verändert.*

*Die befürchteten nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der Bindigkeit der Böden laut Bodengutachter nach Überprüfung der Versickerungseignung nicht zu erwarten.*

*Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen werden die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insbesondere für Flora und Fauna als zumutbar eingeschätzt.*

## **9 Abwägung der Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Die seitens der Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" im Rahmen der Trägeranhörung vorgetragenen Anregungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Anregungen

- der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie, Dortmund,
- des Bergamtes Gelsenkirchen
- der medl, Mülheim an der Ruhr,
- der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr sowie
- Bezirksregierung Düsseldorf, Luftverkehrsdezernat

wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" eingestellt.

Zu den seitens der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu den Aspekten

- Klima/Lufthygiene
- Einschätzung des Bauvorhabens aus klimatischer Sicht;
- Anregung zur Umformulierung der Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 Aspekte der Umweltverträglichkeit, Unterpunkt 6.5 Schutzgut Luft/Klima
- Natur und Landschaft
- der bisher nur vorabgestimmte Durchführungsvertrag habe zur öffentlichen Auslegung gefehlt;
- bei dem im vorliegenden Durchführungsvertrags-Entwurf benannten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages handle es sich nicht um den letzten Stand
- Anregung zur Aufnahme vertraglicher Regelungen zu der externen Ausgleichsfläche

- Schallschutz
- Anregung zum Ausschluss von Schlafräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu den aus Schallschutzgründen bautechnisch besonders zu behandelnden Fassaden, da für den Bürger nur schwer zumutbar sei, sich lediglich bei geschlossenen Fenstern in den Schlaf- und Wohnräumen aufzuhalten, auch wenn diese über entsprechende Lüftungsvorkehrungen verfügen.
- Bodenschutz/Altlasten
- Anregung, vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

### **Klima/Lufthygiene**

Die Einschätzung, dass eine Nutzung des Vorhabengebietes als locker durchgrünte Freifläche allein aus klimatologischer und lufthygienischer Sicht die optimalste Nutzung darstellen würde, wird geteilt.

Im Rahmen der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wird mehrfach auf die Vorbelastung des Gebietes hingewiesen und in die Abwägung eingestellt.

Die sich westlich des Grundstückes Schenkendorfstraße 40 erstreckende Innenbereichsfläche, die seitens der Eigentümerin weiterhin privat verpachtet werden soll, ist nur über den projektierten öffentlichen Fuß- und Radweg zu erreichen. Für eine Bebauung dieser Fläche liegen weder die baurechtlichen, noch die erschließungstechnischen Voraussetzungen vor. Der Anregung zur Änderung des Kapitels 6.5 "Schutzgut Luft/Klima", 2. Absatz, wird daher nicht gefolgt.

Die im Übrigen vorgetragenen Änderungswünsche (u.a. Hervorhebung, dass eine Nutzung als Grünfläche optimal wäre sowie stärkere Betonung, dass die lufthygienische Situation als vorbelastet eingeschätzt wird) entsprechen inhaltlich weitgehend den Ausführungen der Begründung (Kapitel 2.5 und 6.5). Die Notwendigkeit zur Änderung der Texte (Abs. 1 und 3) wird nicht gesehen, da diese zu keiner substantiell anderen Darstellung der zu Klima und Lufthygiene vorgetragenen Aspekte führen.

### **Natur und Landschaft**

Der Entwurf des Durchführungsvertrages war Bestandteil des Auslegungsbeschlusses. Einzelheiten zum Thema "Natur und Landschaft" wurden mit dem Amt für Umweltschutz (Amt 70) abgestimmt.

Die Bedenken zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden nicht geteilt, da der Durchführungsvertrag vor dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" abzuschließen ist. Dabei wird sich der zur Beschlussfassung kommende Durchführungsvertrag auf die zu diesem Zeitpunkt endabgestimmten Gutachten beziehen. Der diesbezüglich zum Stand des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorgetragenen Anregung wird somit gefolgt.

Nicht gefolgt werden kann der Anregung, die Regelung bezüglich der externen Kompensationsfläche in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" aufzunehmen. Dieser wird zwischen dem Vorhabenträger, der Viterra Baupartner AG, Niederlassung Essen, und der Stadt Mülheim an der Ruhr abgeschlossen. Die externe Kompensationsfläche wird, wie im Rahmen der Verfahrensunterlagen ausgeführt, von der Eigentümerin, der E.ON AG, bereitgestellt. Der diesbezügliche Ergänzungsvertrag zwischen der E.ON AG und der Stadt Mülheim an der Ruhr über die externen Kompensationsmaßnahmen wird parallel zum Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Hierin finden die angeregten Regelungsinhalte Berücksichtigung.

## **Schallschutz**

Durch die Installation der kombinierten Heizungs- und Lüftungssysteme für die geplanten Häuser wird eine Frischluftzufuhr und -umwälzung erzielt, ohne dass hierfür Fenster geöffnet werden müssen. So können auch Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne Lüftungsprobleme zu allen Fassaden ausgerichtet werden. Das Erfordernis, Räume dieser Funktion zu einzelnen Fassaden hin auszuschließen, wird daher nicht gesehen, da die Frischluftzufuhr auf anderem Wege gesichert ist.

Alternativ zu dem bei Viterra bewährten kombinierten Heizungs- und Lüftungssystem kommt in anderen Projekten auch der Einbau schalldämmender Lüfter in Frage. Entsprechend wurde folgende Formulierung in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

"In den markierten Fassaden sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen, sofern im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren nicht der Nachweis der Gewährleistung der Lüftung mittels alternativer Technik geführt wird (z.B. Viterra Heizungs- und Lüftungssystem)."

Da die nach außen abschließenden Bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109 erfüllt sind, ist eine Gefährdung der Gesundheit der zukünftigen Bewohner nicht zu erwarten.

Auf die schalltechnische Vorbelastung des Vorhabengebietes ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" sehr intensiv in den Verfahrensunterlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Durchführungsvertrag) und ebenso im Rahmen der 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr eingegangen worden. Den zukünftigen Bewohnern wird die schalltechnische Beurteilung des Vorhabengebietes somit bekannt sein. Es ist daher in die Entscheidung der Erwerber zu stellen, ob sie es für sich als zumutbar erachten, sich lediglich bei geschlossenen Fenstern in den betroffenen Schlaf- und Wohnräumen aufzuhalten, wenn die Lüftung im Übrigen über das kombinierte Heizungs- und Lüftungssystem gewährleistet ist. Der Anregung zum Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu einzelnen Fassaden wird daher nicht gefolgt.

## **Bodenschutz/Altlasten**

Die Frage des "Planungserfordernisses" einer Innenentwicklung wurde intensiv u.a. im Rahmen der Behandlung der während der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt (siehe Kapitel 8.2 der Begründung). Wie hier ausgeführt wurde, lässt sich die Anregung, alternativ zur Nachverdichtung bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken für Familien mittlerer Einkommensklassen zu nutzen, nur bedingt realisieren, da diese Grundstücke – wie sich auch aus Untersuchungen im Rahmen der Erstellung der Hauptstudie zu dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ergibt – oft ungeeignete Standorte darstellen oder mit Entsorgungsrisiken behaftet sind. Eine Wohnnutzung ist u.U. nur nach kostenintensiver Aufbereitung der Böden möglich. Die Kosten und das oft nicht kalkulierbare Risiko verhindern häufig eine Wiedernutzung von entsprechenden Brachen. Zudem stehen diese Flächen eigentumsrechtlich dem Markt oft gar nicht zur Verfügung.

Dagegen sind Bauvorhaben der geplanten Art geeignet, dazu beizutragen, den bekannten Abwanderungstendenzen, von denen auch Mülheim an der Ruhr betroffen ist, in kleinem Umfang entgegenzuwirken, die Einwohnerzahlen der Stadt zu stabilisieren und die Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten. Um einer weitergehenden Zersiedlung der freien Landschaft/des Außenbereiches entgegenzuwirken, wird daher auch im vorliegenden Fall der Entwicklung von Innenbereichen der Vorzug gegeben.

## **10 Abwägung der Anregungen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung**

Gegenüber den im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" keine substantiell neuen Aspekte seitens der Bürger vorgetragen, die gegen die angestrebte

Innenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren sprechen würden.

Die seitens verschiedener Anwohner sowie der Initiativgruppe "Grüngürtel Mülheim-Heißen/Wrangelstraße" vorgetragene Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verzicht auf eine Weiterführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" und Beibehaltung der Darstellung "Parkanlage" des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als "Grünpuffer" auch unter Berücksichtigung der Gebietsvorbelastung
- Verzicht auf einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Schenkendorfstraße
- Abwägung ökologischer Belange/Erhalt schützenswerter Vegetation
- Verzicht auf einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Wrangelstraße
- Aufweitung der West-Ost-Wegeverbindung
- Verlegung der West-Ost-Wegeverbindung
- Detailspekte und -planung zu den öffentlichen Wegen
- Sicherung der unbepflanzten Innenbereichsflächen
- Innenbereich als Spielfläche
- Stadtbrachen seien nicht "unästhetisch"
- Alternativvorschlag: Waldentwicklung und Waldpflegschaft durch die Initiativgruppe
- Behauptung: Reduzierung der ursprünglich geplanten Bebauung im östlichen Innenbereich aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen
- Aspekte zu der Bewertung der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft
- Sicherung der externen Ausgleichsfläche
- Änderung der Entwässerungsplanung
- Forderung: Überverdichtung verhindern; Innenentwicklung sichere langfristig auch nicht die Außenbezirke
- Stellungnahmen anderer Institutionen berücksichtigen
- Befürchtung einer Erhöhung der Lärmbelastung
- Mangelnde Behandlung von Alternativen.

Im Einzelnen wird zu den vorgetragenen Anregungen wie folgt Stellung genommen:

### **Verzicht auf eine Innenentwicklung**

Der u.a. seitens der Initiativgruppe "Grüngürtel Mülheim-Heißen/Wrangelstraße" vorgetragene Forderung, einen Einstellungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" zu fassen oder das Verfahren ruhen zu lassen, wird nicht gefolgt. Die Entscheidung für eine Innenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren wird auch unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden (Vor-)Belastung des Gebietes weiterhin vertreten. Durch den Verzicht auf die ursprünglich im östlichen Innenbereich vorgesehene Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der West-Ost-Wegeverbindung sind die u.a. seitens der Anwohner vorgetragene Anregungen in das Verfahren eingestellt und teilweise berücksichtigt worden.

Wie im Zusammenhang mit der 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr im Bereich "Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße" ausgeführt, lag den bisherigen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Absicht einer nachhaltigen Veränderung der Stadtstrukturen im östlichen Heißen zugrunde. Zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen sollten großzügige "Grünpuffer" in Form öffentlich zugänglicher Grünflächen/Parkanlagen entstehen, um das Nutzungsgefüge zu harmonisieren. Unter dem Gesichtspunkt der inzwischen randlich verfestigten und dominierenden Wohnbebauung erscheint der ehemals vorgesehene großzügige Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle verfehlt und würde einen unangemessenen Eingriff in bestehende Stadtstrukturen darstellen. Unabhängig davon wurde die ursprüngliche Planung dahingehend modifiziert, dass ein Teil der Innenbereichsfläche in der 206. Teiländerung zum Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr künftig als Grünfläche mit Spielbereich und Grünwegeverbindung mit Aufweitung der Grünfläche im östlichen Innenbereich dargestellt ist.

Auch die Aussage, dass es sich bei dem vorliegenden Innenbereich um "den letzten Grüngürtel" im Nordosten Mülheims handelt und damit eine Grünwegeverbindung zur Nachbarstadt Essen blockiere, wird nicht geteilt. Die alternativen Grünflächen, z.B. die stillzulegende Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn AG bzw. der Borbecker Mühlengraben, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)". Eine entsprechende Nutzung dieser Flächen als öffentliche Grün- oder Spielflächen wäre außerhalb des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit den jeweiligen Eigentümern zu regeln.

Mit der vorliegenden Planung wird dem langfristigen Ziel Rechnung getragen, den besiedelten Stadtrandbereich von Mülheim an der Ruhr durch Nachverdichtung – insbesondere in Bereichen mit guten verkehrlichen Anbindungen – in seiner Wohnfunktion zu stärken. Dadurch soll der derzeitigen Entwicklung der baulichen Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, auf die 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr im Bereich "Dessauer Straße/Wrangelstraße/Schenkendorfstraße" und eine Innenentwicklung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" zu verzichten, nicht gefolgt.

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Teilraum Heißen, wurde federführend durch Dr. Beckröge vom KVR erstellt. Durch Dr. Beckröge wurden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" die über das Vorhabengebiet hinaus geltenden Planungshinweise erläutert. Es besteht seitens der Stadt keine Veranlassung, die Integrität des Gutachters und seine Aussagen in Zweifel zu ziehen.

Es wird weiterhin der gutachterlichen Einschätzung gefolgt, dass die vorhandene Situation sich durch die Neubebauung nicht messtechnisch erfassbar verschlechtern wird und damit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten sind. Insbesondere wird die Einschätzung, dass durch die Errichtung von 22 Wohneinheiten die Lebensqualität für die vorhandenen Anwohner gegen Null sinkt, nicht bestätigt.

Bei der Eigentümerin, die E.ON AG, handelt es sich um ein Wirtschaftsunternehmen des Immobilienmarktes, das u.a. einen vorhandenen Wohnungs- und Flächenpool bewirtschaftet. Zu diesen Flächen zählt der hier in Rede stehende Bereich. Die Eigentümerin strebt hierfür die Entwicklung an. Alternativ belässt sie die Flächen im vorhandenen Flächenpool als Pachtflächen, so dass diese auch dann nicht der Allgemeinheit öffentlich zur Verfügung stehen würden.

Die umfassendere Forderung, die Innenbereichsfläche den Bürgern des Stadtteils zugänglich zu machen, zu bewahren und abzusichern, wird nicht umgesetzt. Die vorliegende Planung kommt aber der Anregung, "die Fläche für die Bürger des Stadtteils zugänglich zu machen, zu bewahren und zu sichern" entgegen.

Die zahlreichen im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Voranhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung intensiv geprüft. Hierbei wurden insbesondere die widerstreitenden privaten Interessen der Bürger/Anwohner auf der einen und des Vorhabenträgers auf der anderen Seite gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis wurde auf eine Bebauung des östlichen Innenbereiches verzichtet und das Vorhabengebiet um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche reduziert. Der Anregung, die Baulandentwicklung weitergehend bis auf eine Straßenrandbebauung der Dessauer Straße zu beschränken, wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung der Baurechtschaffung für eine Straßenrandbebauung an der Dessauer Straße würde die Möglichkeit der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren ungenutzt lassen und wäre im Hinblick auf die Umlegung der Entwicklungskosten auf die Erwerber weder mit dem VITERRA-Prinzip eines kostenoptimierten Angebotes für mittlere Einkommensklassen zu vereinbaren, noch wäre das standortbezogene Preis-Leistungsverhältnis nachfrageorientiert. Diese Einschätzung ist auch ohne Offenlegung einer internerneigenen Kostenbilanz schlüssig und nachvollziehbar.

In Mülheim an der Ruhr besteht weiterhin ein Bedarf an Einfamilienhäusern für Familien mittlerer Einkommensklasse. Bauvorhaben der geplanten Art sind dazu geeignet, dazu beizutragen, den bekannten Abwanderungstendenzen, von denen auch Mülheim an der Ruhr betroffen ist, in kleinem Umfang entgegenzuwirken, die Einwohnerzahlen der Stadt zu stabilisieren und die Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten. Um einer

weitergehenden Zersiedlung der freien Landschaft/des Außenbereiches entgegenzuwirken, wird daher auch im vorliegenden Fall der Entwicklung von Innenbereichen der Vorzug gegeben.

### **Verzicht auf einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Schenkendorfstraße**

Das Vorhabengebiet wird von der Rahmenplanung für den Emscher Landschaftspark, Regionaler Grünzug B, und dem Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen erfasst. Die Rahmenplanung wurde von der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft der Städte Bottrop, Essen, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA) Anfang der 90er Jahre erarbeitet und Ende 1993 von den zuständigen Fachausschüssen der beteiligten Städte beschlossen. Zentrale Ziele der Rahmenplanung sind die Sicherung und Aufwertung zusammenhängender Freiräume, Ausbildung vernetzender Grünkorridore und Schaffung von Grünwegeverbindungen, die die Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere attraktiv an den Emscher Landschaftspark heranführen und die Erlebbarkeit des Freiraumes gewährleisten sollen. Neben dem Aufbau eines schlüssigen Wegenetzes kommt der Minderung bzw. dem Abbau städtebaulicher Barrieren eine große Bedeutung zu. Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Heißener Nordosten mit "verinselten" Wohn- und Grünbereichen führten dazu, hier einen Handlungsschwerpunkt der Emscher Landschaftsparkentwicklung festzumachen. Die planerische Grundlage dazu bildet der Freiflächenentwicklungsplan (FREP) Heißen, der die allgemeinen Ziele der Rahmenplanung konkretisiert und fortschreibt. Im Maßnahmenprogramm ist der Grünzug "Dessauer Straße/Postreitweg" als Grünwegeverbindung enthalten, die nunmehr leicht verändert abgegrenzt auch über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" planungsrechtlich abgesichert wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" leistet durch die Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Wegeverbindung auch in der projektierten Breite einen Beitrag, die Bevölkerung der umliegenden Wohnquartiere an die zusammenhängenden, größeren Freiraumzonen heranzuführen, ohne dass ein die angestrebte Bebauung in Frage stellender Widerspruch zur Regionalplanung oder den Planungszielen der Hauptstudie des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr gesehen werden kann.

Die Übernahme der Wegeverbindung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße - E 17 (v)" wurde vielmehr aus der Regionalplanung abgeleitet und als öffentliches kommunales Interesse zur Umsetzung deklariert. Sie stellt einen Kompromiss zwischen dem dargelegten öffentlichen Interesse und den Privatinteressen der Eigentümerin dar, für die die Wegeführung einen Eingriff in ihre verbleibenden Eigentumsverhältnisse bedeutet.

Dass durch die Umsetzung des öffentlichen Interesses zur Schaffung der projektierten Wegeverbindung auch andere Privateigentümer berührt werden (z.B. durch vereinzelte "Müllübergriffe", Schallübertragung u.ä.), schließt diese nicht aus. Die Auffassung, dass durch die zu erwartenden Auswirkungen eine unzumutbare Beeinträchtigung für die nördlich und südlich angrenzenden Freibereiche zu erwarten ist, wird nicht geteilt.

Das Reihenhäuser Wrangelstraße 33 ist durch eine Garagenzeile von der Schenkendorfstraße abgeschirmt und wird zur Zeit nur von der Wrangelstraße aus erschlossen. Die West-Ost-Wegeverbindung tangiert das Grundstück Wrangelstraße 33 somit in gleicher Weise wie die übrigen Reihenhäusergrundstücke.

Der Vorhabenträger wird hier ein wegebegleitendes beranktes Gittergerüst anlegen, das gleichzeitig als Sichtschutz dienen wird. Hierdurch werden auch der befürchteten Einbruchwahrscheinlichkeit sowie Zaunschmierereien entgegengewirkt.

Vor diesem Hintergrund wird die Einschätzung, dass es für das Grundstück Wrangelstraße 33 zu einem "hohen Wertverlust" kommen werde, nicht geteilt.

Grundstückseinfriedungen sind generell so anzulegen, dass eine Verletzungsgefahr für Dritte nicht besteht. Die Dimensionierung der projektierten Wegeverbindungen ist im Hinblick auf die zu übernehmenden Verbindungsfunktionen ausreichend. Die Befürchtung, dass sich ordnungsgemäß verhaltende Fahrradfahrer, Inline-Skater etc. an den Grundstückseinfriedungen schwer verletzen könnten, wird daher nicht geteilt.

Gleiches gilt für die vorgetragene Befürchtung, dass die Realisierung der Wegeführungen die Kriminalität – z.B. Überfälle auf Passanten im Dunkeln – stark fördern würde. Durch die Tatsache, dass die Wegeführungen zentral durch ein gewachsenes Siedlungsgefüge geführt wird, besteht für Passanten die Möglichkeit, sich relativ schnell akustisch bemerkbar zu machen, was mögliche Übergriffe einschränken wird.

Die angesprochene West-Ost-Wegeverbindung incl. der zu den Grundstücken Wrangelstraße 13 bis 33 vorgesehenen wegbegleitenden Sichtschutzbepflanzung wird – wie auch die Wegeverbindung zur Wrangelstraße – nach Herstellung durch den Vorhabenträger in städtisches Eigentum übergehen. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" aufgenommen. Die Pflege des Weges wird danach zukünftig durch die Stadt sichergestellt.

### **Abwägung ökologischer Belange/Erhalt schützenswerter Vegetation**

Die Realisierung der im öffentlichen Interesse liegenden Wegeführungen geht zulasten der auf diesen Teilflächen vorhandenen Vegetation. Eine Beschränkung der Ausführung auf die projektierten Wegebreiten reduziert diesen Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß, ohne ihn jedoch ganz vermeiden zu können.

Von der Planung betroffen sind u.a. auch zwei alte Tannen, von denen nach der vorliegenden Planung – auch bei einer neuen oder ergänzenden Straßenrandbebauung an der Schenkendorfstraße nach § 34 BauGB – eine erhalten werden kann. Dass es sich hierbei um zwei große seltene Nadelbäume handelt, wird seitens des projektbegleitenden landschaftsökologischen Fachgutachters bestätigt. Die Seltenheit in unseren Regionen begründet sich darauf, dass es sich um ein nicht-heimisches Gehölz handelt.

Die Eigentümerin der Grundstücksfläche nördlich der West-Ost-Wegeverbindung zur Schenkendorfstraße, die E.ON AG, kann aufgrund einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage die als Bauland einzustufende Grundstücksfläche entlang der Schenkendorfstraße (Flurstück 981) zukünftig als Straßenrandbebauung ergänzend oder neu bebauen. Die westlich angrenzende Grundstücksfläche (Flurstück 262) ist nur über den projektierten Fuß- und Radweg zu erreichen. Für eine Bebauung dieser Fläche liegen weder die baurechtlichen, noch die erschließungstechnischen Voraussetzungen vor.

Der Anregung zur Erhaltung der beiden alten Tannen zwischen dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg und den südlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen einen 2 m breiten Grünstreifen vorzusehen, kann nicht gefolgt werden. Die beiden Tannen befinden sich innerhalb des Baugrundstückes der E.ON AG an der Schenkendorfstraße. Eine Verlegung der Wegeführung nach Norden würde eine weitere Einschränkung dieses Baugrundstückes von jetzt bereits 2,5 m auf dann 4,5 m bedeuten. Dies wäre eine Abweichung gegenüber der positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Ein solcher Eingriff in die Vermögenswerte der Eigentümerin kann – langfristig betrachtet – auch nicht durch das Angebot einzelner Anlieger, den an die Reihenhausergrundstücke angrenzenden 2,0 m breiten Grünstreifen sowie einen Teil der verbleibenden Teilfläche (Flurstück 262) in ihre Pflege zu übernehmen, aufgefangen werden.

Der Verlust der Tanne, die nach der vorliegenden Planung nicht erhalten werden kann, wurde als Eingriff im Rahmen der landschaftsökologischen Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" berücksichtigt und wird durch den Vorhabenträger ausgeglichen. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" aufgenommen.

Im Bereich der im öffentlichen Interesse liegenden Wegeführung zur Wrangelstraße befindet sich eine Gartenhecke, die bei Realisierung des Fuß- und Radweges nicht erhalten werden kann. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine lockere Einfamilienhausbebauung vor. Die Freibereiche werden mittelfristig Ersatz für die verlorengegangene Vegetation bieten. Hierzu dient nicht zuletzt auch die als Empfehlung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" übernommene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme, dass Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken oder im

Zusammenhang mit heimischen Laubgehölzhecken zulässig sind. Hierdurch werden zukünftig ökologisch wirksame linienhafte Vegetationsstrukturen entwickelt, die auch die verlustige Hecke ausgleichen werden.

Die Entscheidung für die öffentlich gewünschten Fuß- und Radwege bedingt eine Abwägung und einen Kompromiss zwischen öffentlichen/ökologischen und privaten Belangen. Unabhängig davon wird im Rahmen von Wegeplanung und Wegeausbau die vorhandene Vegetation weitgehend geschont und erhalten. Zu den durch die Reduzierung des Vorhabengebietes um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche berücksichtigten privaten Interessen zählen auch die der Bürger/Anwohner, die eine Bebauung nördlich ihrer Reihenhausgrundstücke ablehnten. Insbesondere handelte es sich bei der ursprünglich im östlichen Innenbereich geplanten Bebauung keinesfalls von vorneherein seitens des Vorhabenträger um "Streichmasse".

### **Aufweitung der West-Ost-Wegeverbindung**

Die seitens der Initiativgruppe geforderte Aufweitung der projektierten Wegebreite auf 15 m einschließlich Baum- und Strauchflächen liegt auch aufgrund des damit verbundenen (finanziellen) Unterhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwandes nicht im öffentlichen Interesse.

### **Verlegung der West-Ost-Wegeverbindung**

Die West-Ost-Wegeverbindung zur Schenkendorfstraße wurde mit einer Breite von 2,5 m entlang der vorhandenen südlichen Eigentumsgrenzen projektiert. Die Eigentümerin, die E.ON AG, beabsichtigt, die nördlich angrenzenden Freiflächen weiterhin als Gartenland zu verpachten (Flurstück 262). Die angeregte Planungsalternative eines mäandrierenden breiten Weges würde diese Pachtflächen in einer Weise zerschneiden, dass sich die Restflächen nicht mehr tragfähig bewirtschaften ließen. Dies betrifft in besonderem Maße auch das Flurstück 981, das aufgrund einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen ist.

### **Detailaspekte und -planung zu den öffentlichen Wegen**

Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden so geplant und ausgeführt, dass auch eine Gefährdung der vorhandenen baulichen Anlagen ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft insbesondere die Garagen Wrangelstraße 13, die sich mit einer Länge von über 13 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze erstrecken. Die Inanspruchnahme der Garagenrückwand zum Abfangen von Bodenmassen ist nicht vorgesehen. Es besteht somit keine Notwendigkeit der Wegeverlegung.

Die Aussage, dass der zukünftige Weg etwa auf Dachhöhe der Garagen verlaufen werde, ist nicht korrekt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, wurde die Hauptgesimshöhe auf ca. 75,74 m über NN bestimmt. Hinter den Garagen befindet sich eine Böschung, deren Böschungsfuß ca. 2 m und Böschungskuppe über 1 m unterhalb der Hauptgesimshöhe der Garagen liegt. Die Böschungskuppe liegt bereits unterhalb des westlich angrenzenden Geländeniveaus. Da das Gelände insgesamt von Westen nach Osten abfällt, ist nördlich der Garagenfront Wrangelstraße 13 maximal eine Nivellierung der in diesem Bereich vorhandenen Böschung vorgesehen.

Die projektierte Geländemodellierung sieht in diesem Bereich somit eine Erhöhung des vorhandenen Niveaus um max. 0,5 m vor. Der projektierte Höhenunterschied lässt sich technisch so realisieren, dass eine Inanspruchnahme der Garagenrückwand zum Abfangen der Bodenmassen nicht erforderlich wird. Die Sicherung der baulichen Anlage ist somit gewährleistet. Eine Änderung der projektierten Wegeführung ist hierzu nicht erforderlich.

Das vorgesehene Geländeniveau zwischen Weg und Garagendach reduziert sich durch die vorgesehene Geländemodellierung von ca. 2 m auf ca. 1,5 m. Das auch im Garagenbereich vorgesehene durchgehend wegebegleitende berankte Gittergerüst wird eine Betretung der Garagendächer zusätzlich erheblich erschweren.

Im Zusammenhang mit den beiden Wegeführungen wurden einige Aspekte aufgezählt, zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

- Die West-Ost-Wegeverbindung wird an den vorhandenen Hausgärten Wrangelstraße 13 bis 33 entlang geführt. Der Vorhabenträger wird ein wegebegleitendes beranktes Gittergerüst anlegen, das gleichzeitig als Sichtschutz dienen wird. Der Zugang zu den Pachtflächen wird über den öffentlichen Fuß- und Radweg zur Wrangelstraße gewährleistet.
- Das berankte Gittergerüst wird auch auf Höhe der Garagen Wrangelstraße 13 fortgeführt.
- Die sich westlich des Grundstücks Schenkendorfstraße 40 erstreckende Innenbereichsfläche (Flurstück 262) soll seitens der Eigentümerin, der E.ON AG, weiterhin als Gartenland privat verpachtet bleiben.
- Die öffentlichen Fuß- und Radwege incl. Pflanzstreifen werden nach Herstellung durch den Vorhabenträger in das Eigentum und die Pflege der Stadt Mülheim an der Ruhr übertragen.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" enthält keine Eigentumsflächen der Stadt Mülheim an der Ruhr. Eine Verpachtung oder ein Erwerb städtischer Flächen kann somit nicht zum Regelungsbestand dieses Bauleitplanverfahrens gemacht werden.

Die Realisierung der im Verfahren regelbaren Aspekte werden über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" mit dem Vorhabenträger vertraglich abgesichert. Weitere Aspekte wie die Weiterführung der bisherigen Pachtverträge, Bildung neuer Pachtverträge u.ä. betreffen Privatrecht, sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" nicht festlegbar und außerhalb des Verfahrens privatrechtlich mit der Eigentümerin, der E.ON AG, zu regeln.

Die Detail-Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen, der bis zum Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" abgeschlossen wird. Im Rahmen der Detail-Erschließungsplanung lassen sich die vorhandenen Höhenunterschiede in die Planung einstellen. Ferner werden die notwendigen Sicherungsmaßnahmen eingeplant, die z.B. für die Wegeführung zur Wrangelstraße aufgrund des hier zu erwartenden Wegegefälles zur Reduzierung eines möglichen Gefahrenpotentials erforderlich werden.

### **Sicherung der unbeplanten Innenbereichsflächen**

Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" erfolgt keine öffentlich-rechtliche Sicherung einer Bebauung der Gartenbereiche Schillstraße 10 bis 16.

Die sich westlich des Grundstücks Schenkendorfstraße 40 erstreckende Innenbereichsfläche (Flurstück 262), die seitens der Eigentümerin weiterhin als Gartenland privat verpachtet werden soll, ist nur über den projektierten Fuß- und Radweg zu erreichen. Für eine Bebauung dieser Fläche liegen weder die baurechtlichen, noch die erschließungstechnischen Voraussetzungen vor. Der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der E.ON AG würde keine höhere Absicherung zur Vermeidung einer weiteren Bebauung der Fläche bewirken.

### **Innenbereich als Spielfläche**

Das Vorhabengebiet liegt in einem Spielflächenbedarfsraum. Unabhängig davon wird das Vorhabengebiet nicht für eine Deckung des Spielplatzbedarfes des gesamten Heißener Gebietes östlich des Straßenzuges Am Förderturm/Wackelsbeck herangezogen: Die aktuelle Planung sieht die Errichtung von 22 Einfamilien-Wohngebäuden vor. Die Erschließung ist über einen öffentlichen Verkehrsberuhigten Bereich mit Wendemöglichkeit ("Spielstraße") vorgesehen, der in einen privaten befahrbaren Wohnweg übergeht. Die nicht-motorisierte Anbindung an die Schenkendorfstraße und die Wrangelstraße erfolgt über öffentliche Fuß- und Radwege. Diese Erschließungsflächen stellen neben den privaten Hausgärten gleichzeitig Spiel- und Aufenthaltsräume dar. Zusätzlich wurde eine gut 300 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz angelegt wird.

Die vorliegende Planung kann den Heißener Spielplatzmangel im Einzugsbereich des Vorhabengebietes zwar nicht befriedigen; jedoch wird der Bedarf durch die vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzeption mit vorhabenbezogen ausreichend privaten und öffentlichen Aufenthaltsräumen, nicht signifikant verschärft.

Eine Verschlechterung der Spielplatzsituation findet durch die Neuplanung nicht statt, da die Flächen bisher weder eigentumsrechtlich, noch aufgrund ihres realen Zustandes (verpachtete Gartenflächen/Nutzung als Müllkippe durch Dritte etc.) als Spielflächen zur Verfügung standen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" schafft erstmalig die rechtliche Basis einer Öffnung des Innenbereiches incl. kleiner öffentlicher Grünfläche, der von den Anwohnern auf kurzen Wegen erreicht und genutzt werden kann.

### **Stadtbrachen seien nicht "unästhetisch"**

Die Einschätzung, dass "wildes Müllabladen" unerwünscht und ärgerlich ist, wird seitens der Eigentümerin geteilt. Hierbei spielt die Frage, ob der Anblick der hiervon betroffenen Flächen "ästhetisch" ist weniger eine Rolle als die Erfahrung, dass die Eigentümerin diesen Müll, den Dritte auf kurzen Wegen auf ihrem Grundstück hinterlassen, regelmäßig auf ihre Kosten entfernen lassen muss, wenn sie vermeiden möchte, dass immer mehr dem Beispiel dieser Form der Müllbeseitigung nachkommen. Ferner bestehen auch die Probleme der Gefährdung und Haftpflicht, wenn - wie im Verfahren bekannt wurde - Kinder der Umgebung die Privatfläche zum Spielen nutzen.

Die Einschätzung, das Ablagern organischer Materialien auf Fremdgrundstücken sei legal, weil es als Komposthaufen ohnehin verrottet, ist unrichtig. Auch diese Form der Inanspruchnahme von Eigentumsflächen Dritter stellt eine Verletzung des Eigentumsrechts dar.

### **Alternativvorschlag: Waldentwicklung und Waldpflegschaft durch die Initiativgruppe**

Der Einschätzung, durch die Entwicklung einer öffentlichen Waldfläche könne darauf hingewirkt werden, dass kein Müll abgeladen wird, wird nicht gefolgt, da diese Negativ-Erscheinung weder an Eigentumsverhältnisse, noch Vegetationsformen geknüpft ist.

Bei den vorliegenden Freiflächen handelt es sich nach Einschätzung der Initiativgruppe um Gartenflächen oder -brachen mit geringem Gehölzbestand. Die Aussage, dass die Entwicklung einer Waldfläche zu einer höheren ökologischen Wertigkeit als die geplante Nutzung führen wird, wird geteilt. Nichtsdestoweniger käme hier die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer Waldfläche auch aus Windbruch- und (brandschutz-)rechtlichen Gründen nicht in Frage, da die hierfür erforderlichen, auch topographie-abhängigen Sicherheitsabstände zu der vorhandenen Bebauung nicht eingehalten werden könnten.

Unabhängig davon wird auch das Angebot der Initiativgruppe zur Übernahme einer Waldpflegschaft langfristig als nicht durchführbar eingestuft, da bei möglichen privaten Vertragspartnern weder Interessenwandel noch Eigentumswechsel und die damit verbundenen Schwierigkeiten ausgeschlossen werden können. Die Sicherung und Kontrolle der vertraglich zu fixierenden Pflegeleistungen würden weiterhin der Stadt Mülheim an der Ruhr obliegen, die im Falle der Nichterfüllung für die Erhaltung und Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Waldfläche aufkommen müsste.

### **Behauptung: Reduzierung der ursprünglich geplanten Bebauung im östlichen Innenbereich aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen**

Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Bodenuntersuchungen haben für das östliche Vorhabengebiet eine Belastung der Böden ergeben. Der Gutachter geht in seiner Ausarbeitung davon aus, dass die Ursache hierfür gegebenenfalls in der Einbringung von Hausverbrennungsasche zur Bodendüngung liegen könnte. Durch die vorgefundenen erhöhten PAK-Gehalte schließt sich eine Bebauung des östlichen Innenbereiches nicht aus. Auf diese Bebauung wurde, wie ausgeführt, seitens des

Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr vielmehr als Abwägungsergebnis im Hinblick auf die seitens der Bürger/Anwohner im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ab Sommer 1999 vorgetragenen Anregungen verzichtet.

Das Vorhabengebiet wurde aufgrund der hier vorgefundenen erhöhten PAK-Gehalte gekennzeichnet und entsprechende Informationen wurden in die Textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. In diesem Bereich werden Nachuntersuchungen des Bodens erforderlich, wenn ein Nutzpflanzenanbau vorgesehen ist. Die Pächter der Flurstücke 262 und 981 außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Auftrag der Eigentümerin seitens des Vorhabenträgers über die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und die Wirkung der Einbringung von Hausverbrennungsasche zur Bodendüngung informiert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich die Festsetzung des Fuß- und Radweges vor. Die im Zusammenhang mit der Anlegung dieses öffentlichen Fuß- und Radweges erforderlichen Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren. Durch Bodenbewegungen, die im Rahmen des Wegeausbaus z.B. mit Baggern durchgeführt werden, sind Gefährdungen von Schutzgütern somit nicht zu besorgen.

Der in diesem Zusammenhang vorgetragenen Anregung, den öffentlichen Fuß- und Radweg in Schotter ohne entsprechenden Unterbau auszuführen, kann nicht gefolgt werden, da dies nicht den städtischen Erschließungsstandards entspricht.

### **Aspekte zu der Bewertung der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung wird in Boden, Natur und Landschaft eingegriffen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Berücksichtigung der öffentlichen/ökologischen Belange wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser sieht zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe, die bei der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" auftreten, Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen vor. Diese grünordnerischen Maßnahmen sind geeignet, einen funktionalen Ausgleich für die entsprechenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes herzustellen.

Die vorgetragene Beobachtung von Salamandern und Erdkröten im Gartenbereich des Reihenhauses Wrangelstraße 33 bestätigt, dass auch gering strukturierte Gartenbereiche Trittsteinbiotop-Funktionen übernehmen können. Unabhängig davon sieht das insgesamt gut 0,7 ha umfassende Vorhabengebiet neue Vegetationsstrukturen vor, die sich mittelfristig zu differenzierten Lebensräumen entwickeln werden.

Hierzu dient nicht zuletzt auch die als Empfehlung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" übernommene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme, dass Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken oder im Zusammenhang mit heimischen Laubgehölzhecken zulässig sind. Hierdurch werden zukünftig ökologisch wirksame linienhafte Vegetationsstrukturen entwickelt.

Ferner wird durch den Erhalt des östlichen Innenbereiches als Gartenland der bestehende Lebensraum für Tiere in seinen Ausmaßen zwar reduziert, jedoch nicht zerstört. In Verbindung mit den vorhandenen Gärten der Häuser Wrangelstraße Nr. 13 bis 33 sowie der großzügigen Gartenbereiche der Gebäude Schillstraße 10 bis 16 ist dieses Biotop auch nach dem Eingriff noch existent. Seine Bedeutung kann insbesondere im Zusammenhang mit den benachbarten Gartenbiotopen Wrangelstraße 13 bis 33, in denen Amphibien gesichtet wurden, als ökologisch wirksam angesehen werden.

Die Aussage, die ökologische Wertigkeit eines Lebensraumes werde "allgemein" nach dem Bewertungsschema von Ludwig und Meinig eingestuft, ist unrichtig. Im vorliegenden Fall erfolgte die Bestandserhebung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr nach der Methodik und Anleitung zur Kartierung im besiedelten Bereich (LÖBF, 1986). Die anschließende Bewertung der Planungsgrundlagen wurde in Anlehnung an das Verfahren nach ADAM et al. (1986) durchgeführt. Auf dieser Basis wurden entsprechend der

in Mülheim an der Ruhr gängigen Praxis die Auswirkungen des Eingriffs ermittelt und bewertet.

Die Behauptung, die der öffentlichen Auslegung zugrunde gelegte Planzeichnung unterschlage die Darstellung oder Festsetzung wertvoller Bäume, ist nicht richtig. Die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" sowie der Bestandsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages geben den vorhandenen Baumbestand vollständig wider. Danach befinden sich innerhalb des angesprochenen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (östlicher Fuß- und Radweg zur Schenkendorfstraße) entsprechend der Darstellungen im Bestandsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages die angesprochenen beiden Tannen (Nrn. 66 und 67). Von diesen lässt sich nach der vorliegenden Planung – auch bei einer neuen oder ergänzenden Straßenrandbebauung entlang der Schenkendorfstraße nach § 34 BauGB – eine erhalten, die entsprechend in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt wurde.

Richtig ist, dass in früheren Planzeichnungen zwischen den beiden Tannen und der Schenkendorfstraße noch zwei weitere Bäume dargestellt waren. Hierbei handelte es sich um einen Walnussbaum sowie eine Fichte. Für beide Bäume hat die Eigentümerin am 04. Januar 1999 einen Fällantrag gestellt, da u.a. aufgrund der Schräglage der Bäume eine Gefährdung der südlich angrenzenden Garagenzeile zu befürchten war. Die Fällgenehmigung wurde am 09. Februar 1999 durch die Untere Landschaftsbehörde ausgesprochen, wonach auch der Ausgleich der Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr erfolgte. Die Berücksichtigung der verlustigen Bäume innerhalb des am 08. Juni 1999 eingeleiteten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" war somit nicht erforderlich. Die Aussage, dass sich in dem besagten Bereich zwei weitere schützenswerte Bäume befunden haben sollen, ist unrichtig.

Die generell nicht parzellenscharf geltenden Aussagen städtischer Planungsinstrumentarien, hier auch des Teilraumentwicklungskonzeptes Heißen, wurden, wie in der Begründung nachzulesen ist, in die Abwägung eingestellt. Die Aussage, dass das Vorhabengebiet eine besondere stadtoökologische Funktion besitzt, die eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren ausschließt, lässt sich hieraus nicht ableiten. Die Entscheidung für eine Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum für Familien mittlerer Einkommen unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren wird auch unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden (Vor-) Belastung des Gebietes weiterhin vertreten. Durch den Verzicht auf das östliche Vorhabengebiet und damit Reduzierung der ursprünglich geplanten Wohneinheiten bei gleichzeitiger Sicherung der West-Ost-Wegeverbindung sind die u.a. seitens der Initiativgruppe vorgetragenen Anregungen unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange angemessen in das Verfahren eingestellt worden.

### **Sicherung der externen Ausgleichsfläche**

Auf die externe Ausgleichsfläche wurde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" mehrfach eingegangen. Der externe Ausgleich wird auf einer Fläche in der Gemarkung Winkhausen zwischen Reuterstraße und Rosendeller Bach vorgenommen. Hier steht der E.ON AG eine ca. 4,3 ha große Freifläche zur Verfügung, die in einem Teilbereich im Norden für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Durch die Durchführung ausgleichswirksamer Maßnahmen, u.a. in Form einer Gehölzentwicklung, wird eine solche Fläche nicht nur dauerhaft zu einer ökologisch leistungsfähigen entwickelt, sondern zukünftig auch von einer anderweitigen Entwicklung ausgeschlossen. Zur Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Eigentümerin, der E.ON AG, und der Stadt Mülheim an der Ruhr bis zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Vertrag geschlossen.

### **Änderung der Entwässerungsplanung**

An der Planung, die Entwässerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" über den in der Wrangelstraße vorhandenen Abwasserkanal zu leiten, wird aus folgenden Gründen festgehalten:

Der in der Wrangelstraße vorhandene Abwasserkanal DN 300, der im östlichen Verlauf in Höhe Wrangelstraße 21 in DN 500 übergeht, soll zur Ableitung des Abwassers aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" dienen. Er ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Bei sehr starken Regenfällen kann es dazu kommen, dass das Kanalrohr vollständig gefüllt wird und sogar unter Druck abläuft.

Das im Kanal abfließende Abwasser kann dann über Grundstücksanschlussleitungen in Räume, die unterhalb der Rückstauenebene liegen und nicht durch Rückstausicherungen geschützt sind, eindringen.

Als Rückstauenebene ist laut Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr die Straßenoberkante festgesetzt.

Nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, sich gegen Rückstau aus der Kanalisation durch Einbau entsprechender Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerungsleitungen selbst zu schützen (§ 12 (5) Abwasserbeseitigungssatzung).

Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Voranhörung der Träger öffentlicher Belange war angedacht, die innerhalb des Vorhabengebietes auf den privaten Versiegelungsflächen anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern. In diesem Zusammenhang wurde die Vorstellung geäußert, einen Teil der Niederschlagswässer für die Bewässerung begrünter Garagendächer zu verwenden. Die aktuelle Konzeption sowie die ökologische Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sehen keine bewässerten begrünter Garagendächer mehr vor. Durch die Reduzierung des Vorhabengebietes um ca. 1/3 seiner ursprünglichen Fläche und den Verzicht auf die dort vorgesehene Bebauung kann der geplante Versiegelungsgrad der Umgebung gegenüber der ursprünglichen Planung gesenkt werden, so dass die Bilanz gegenüber der ursprünglichen Planung positiv ist.

Der Grund, dass bei der Bauausführung der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhaben außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" an der Wrangelstraße feuchte Keller aufgetreten sind, liegt in einer mangelhaften Ausführung durch das beauftragte Generalunternehmen. Der Mangel wird zeitnah abgestellt.

### **Forderung: Überverdichtung verhindern; Innenentwicklung sichere langfristig auch nicht die Außenbezirke**

Die Anmerkung, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" für den westlichen Teil des Vorhabengebietes zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses einen geringfügig geringeren Versiegelungsgrad vorsah, ist richtig. Durch das Abhängen des östlichen Vorhabengebietes wurde eine neue Erschließungskonzeption mit Wendepunkt erforderlich. Ferner wurde der Anregung gefolgt, für die nördliche Straßenrandbebauung an der Dessauer Straße externe Garagen vorzusehen. Unabhängig davon konnte durch den Verzicht auf das Vorhabengebiet im Osten die Versiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert werden.

Die getätigte Aussage, dass bezüglich des Aspektes Verdichtung/Versiegelung keine grundsätzlichen städtebaulichen Lösungsschwierigkeiten zu erkennen sind, wird weiterhin geteilt. Sie findet sich im Zusammenhang mit der Wertung der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zur Voranhörung zu der 206. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr im Bereich "Dessauer Straße/ Wrangelstraße/ Schenkendorfstraße".

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurde auf den Aspekt Verdichtung/Versiegelung näher eingegangen. Es wurde beispielsweise ausgeführt, dass der niederschlagabflussrelevante Versiegelungsgrad der Umgebung auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung noch unter 40 % liegt. Dies entspricht einer Siedlungsstruktur mit lockerer Bebauung. Die Einschätzung einer extremen Versiegelung der näheren Umgebung kann daher nicht geteilt werden.

Zutreffend ist, dass das rund um das Vorhabengebiet gewachsene Wohngebiet großräumig durch ein verdichtetes Umfeld umgeben und insbesondere durch den Autobahn- und

Straßenverkehr vorbelastet ist. Bei dem gewachsenen Wohngebiet handelt es sich aber um eine lockere Bebauung, in die sich auch die 22 geplanten Wohneinheiten einfügen. Die Einschätzung einer unzumutbaren Überverdichtung wird daher nicht geteilt. Vielmehr wird hier der Innenentwicklung der Außenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren der Vorrang gegeben.

### **Stellungnahmen anderer Institutionen berücksichtigen**

Die Interkommunale Arbeitsgemeinschaft der Städte Essen, Bottrop, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr (IKAG) ist ein Gremium, das regionalplanungsrelevante Aspekte interkommunal berät. Es bleibt der kommunalen Planungshoheit vorbehalten, ob sie den auf Regionalplanungsebene entwickelten "Lösungsansätzen" uneingeschränkt folgen möchte oder durch Einstellung weiterer Belange in die Abwägung andere Zielvorstellungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung entwickelt.

Insbesondere kann im Rahmen der IKAG nicht über eigentumsrechtliche Belange rechtsverbindlich entschieden werden, die die Eigentümerin zum "Verkauf eines durchgehenden Grünstreifens in der vollen Länge des Grüngürtels an die Stadt/anliegende Grundstückseigentümer/den KVR zu einem angemessenen Preis" verpflichtet.

Die u.a. im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" unter Beteiligung der Stadt Mülheim an der Ruhr auf der Ebene der IKAG geführten Besprechungen sind in die Abwägung eingestellt worden. An der Einschätzung, dass die regionalplanerischen Belange, insbesondere die IBA-Rahmenplanung der IKAG, durch die vorliegende Bauleitplanung ausreichend Berücksichtigung findet, wird festgehalten.

### **Befürchtung einer Erhöhung der Lärmbelastigung**

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser an der Dessauer Straße die Ausbreitung des Verkehrslärms vom Humboldttring/der Dessauer Straße in das Vorhabengebiet deutlich reduziert werden kann. Die geplanten Gebäude werden auch die Freiflächen der bereits bestehenden Gebäude entsprechend entlasten. Die Doppelhausbebauung nördlich der Grundstücke Wrangelstraße 1 bis 9 wird sich schallschutzmäßig ebenfalls positiv auf die Freibereiche der nordöstlichen Wrangelstraßen-Bebauung auswirken.

Die Befürchtung, durch die Entfernung der vorhandenen Vegetation würde sich die Lärmbelastigung erheblich vergrößern, ist unbegründet, zumal auch große Bäume und Sträucher grundsätzlich nicht geeignet sind, Schall wirksam zu absorbieren.

Auch vor dem Hintergrund, dass die geplante Bebauung schallschutzmäßig eine positive Wirkung auf die Freibereiche der vorhandenen Bebauung entlang der östlichen Wrangelstraße haben wird, kann die Einschätzung, der Wohnwert der Region würde durch das geplante Neubauvorhaben stark beeinträchtigt, nicht geteilt werden.

Durch die ursprünglich im Ostteil des Innenbereiches vorgesehene Doppelhaus-Bebauung bestand die Möglichkeit der Schallreflexion an den Gebäuden Wrangelstraße 13 bis 33. Durch den Verzicht auf diese Bebauung besteht diese Möglichkeit nicht mehr.

### **Mangelnde Behandlung von Alternativen**

Die Einschätzung, dass die im bisherigen Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" vorgetragenen Anregungen, insbesondere die seitens der Anwohner vorgeschlagenen Alternativen, nicht geprüft und damit öffentliche Interessen nicht genügend gewürdigt worden seien, ist unrichtig. Vielmehr wurde den öffentlichen Interessen

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren
- Öffnung des Innenbereiches und Bereitstellung einer kleinen Grünfläche mit Spielplatzfunktion und

- Sicherung einer öffentlichen Wegeführung mit regionaler Bedeutung ein höheres Gewicht beigemessen, als den Alternativvorschlägen der Initiativgruppe, zumal auf Anregung der Anwohner auf ca. 1/3 der Innenentwicklung verzichtet wird. Die im übrigen vorgetragenen Anregungen der Anwohner und Initiativgruppe, wie z.B. Äußerungen zu Wirtschaftlichkeitsaspekten und politischen Entscheidungen, sind nicht verfahrensrelevant. Es handelt sich hierbei um subjektive Meinungsäußerungen, die in keinem sachlichen Zusammenhang zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17 (v)" stehen.

## **11 Planungsalternativen**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen bietet sich im Bereich der baulichen Nutzungen auch weiterhin keine trag- und umsetzungsfähige Alternative zur vorgesehenen Wohnnutzung an. Insbesondere eine gewerblich orientierte Nutzung schließt sich aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Nachbarschaft gänzlich aus.

Die Bebauungsmöglichkeit der angesprochenen "Baulücken" entlang der Wrangelstraße und an der Schillstraße wurde gemäß § 34 BauGB geprüft und genehmigt. Die Häuser wurden im Jahre 2000 fertiggestellt und an die neuen Eigentümer übergeben. Eine Beschränkung auf die Straßenrandbebauung Wrangelstraße/Schillstraße stellte entgegen der vorgetragenen Anregung zu keinem Zeitpunkt eine Planungsalternative dar.

Eine Straßenrandbebauung entlang der Dessauer Straße schließt sich zur Zeit aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" aus. Dieser setzt hier "Private Grünfläche/Parkanlage" fest. Da sich die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke in Privateigentum befinden, kann nicht von einer freiwilligen Realisierung und langfristigen Sicherung einer Privaten Grünfläche/(öffentlichen) Parkanlage ausgegangen werden. Dabei kann die Tatsache, dass bei dieser Entscheidung wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen, keinem Privateigentümer vorgeworfen werden. Insofern erscheint auch die an die Eigentümerin, die E.ON AG, gerichtete Aufforderung zu gemeinnützigem Handeln zugunsten der unmittelbar angrenzenden Anwohner als unsachlich.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat die mangelnde Realisierbarkeit einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" bereits Anfang der 90er Jahre erkannt und mit der Einleitung des Änderungsverfahrens E 6/I u.a. die Aufgabe festgesetzter Grünflächen u.a. zugunsten von Wohnbebauung angestrebt.

Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumendeller Straße – E 6" erscheint allenfalls eine private gärtnerische Nutzung der Flächen an der Dessauer Straße möglich. Diese würde nach vorliegenden Erkenntnissen aber die Möglichkeit nehmen, durch eine Straßenrandbebauung eine schallschutztechnisch abschirmende Wirkung für den Innenbereich und damit eine Verbesserung der Standortqualität auch für die bereits vorhandene Bebauung zu erzielen.

Die Initiativgruppe schlägt folgende "Planungsalternative" vor:

- Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes (Grünzug) sollten beibehalten werden.
- Der Ankauf der privaten Flächen soll durch das Land erfolgen und die Anwohner würden die Pflege und Erhaltung übernehmen. Die ökologischen Nischen sollten dabei erhalten bleiben; ein englischer Rasen sei nicht geplant.
- Eine ursprünglich geplante öffentliche Parkanlage solle mit (mäandrierendem) Fußweg/Teich/Kinderspielplatz (ähnlich wie bei der Blumendeller Straße) verwirklicht werden.
- Alternativ solle eine öffentliche Waldfläche entwickelt werden, für die die Initiativgruppe eine Waldpflegschaft übernehmen würde.

Speziell die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer Waldfläche kommt auch aus Windbruch- und (brandschutz-)rechtlichen Gründen nicht in Frage, da die hierfür erforderlichen, auch topographieabhängigen Sicherheitsabstände zu der vorhandenen Bebauung nicht eingehalten werden können.

Da es sich bei den betroffenen Flächen um Privateigentum handelt, wäre die Umsetzung einer solchen Zielsetzung von einer privatrechtlichen Einigung mit den Eigentümern abhängig. Aufgrund der Haushaltslage des Landes, des KVR oder der Stadt Mülheim an der Ruhr – aber auch der Privatwirtschaft - wird hierzu auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Folgekosten keine Möglichkeit gesehen. In diesem Zusammenhang wird auch das Angebot der Initiativgruppe zur nachhaltigen Pflege einer öffentlichen Parkanlage incl. Spielplatz langfristig als nicht durchführbar eingestuft, da bei möglichen privaten Vertragspartnern weder Interessenwandel noch Eigentumswechsel und die damit verbundenen Schwierigkeiten ausgeschlossen werden können. Die Sicherung und Kontrolle der vertraglich zu fixierenden Ziele würde weiterhin der Stadt Mülheim an der Ruhr obliegen, die im Falle der Nichterfüllung für Erhaltung und Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Parkanlage incl. Spielplatz oder öffentlichen Waldfläche aufkommen müsste. Insofern soll die seitens der Initiativgruppe vorgetragene Anregung nicht weiter verfolgt werden.

Eine weitere Alternative stellt die Beschränkung auf die Straßenrandbebauung entlang der Dessauer Straße dar, d.h. auf ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Baurechtschaffung für ca. 9 bis 10 Wohneinheiten. Dies würde nicht nur die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich unter Ausnutzung guter verkehrlicher Anbindungsfaktoren ungenutzt lassen. Vielmehr wäre eine solche Beschränkung der Baurechtschaffung im Hinblick auf die Umlegung der Entwicklungskosten auf die Erwerber weder mit dem VITERRA-Prinzip eines kostenoptimierten Angebotes für mittlere Einkommensklassen zu vereinbaren, noch wäre das standortbezogene Preis-Leistungsverhältnis nachfrageorientiert.

Vor diesem Hintergrund wird die nach vorliegender Planung maßvoll beschränkte Innenentwicklung incl. Sicherung einer maßvollen West-Ost-Wegeverbindung weiter verfolgt.

VITERRA Baupartner AG  
Niederlassung Essen  
(Investor/Vorhaben- und Erschließungsträger)  
Dr.-Ing. O. Schuster  
(Projektbegleitung und  
vermessungstechnische Baubetreuung).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**"Wohnwertpark Wrangelstraße – E 17(v)"**

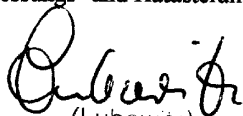
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 11.12.2001 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.01.2002 bis einschließlich 08.02.2002 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

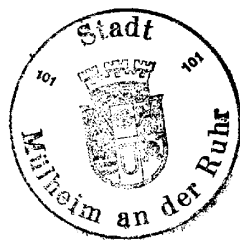
Mülheim an der Ruhr, den 06.11.2002

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

  
(Lubowitz)



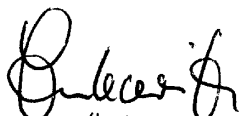
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 04.07.2002 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 06.11.2002

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

  
(Lubowitz)

