

Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

„Frombergswäldchen/Nachbarsweg - O 19“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Frombergswäldchen/Nachbarsweg - 0 19"

I. Hinweis

Das Plangebiet liegt zwar nicht im Einflußbereich des Bergbaues. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß in diesem Gebiet möglicherweise unbekannter oberflächennaher Abbau umgegangen ist, der bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Sollten beim Aushub Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Untergrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle, z.B. DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Institut für Wasser- und Bodenschutz - Baugrundinstitut - Hernerstraße 45 in 4630 Bochum 1, zu Rate zu ziehen.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Frombergswäldchen/Nachbarsweg - 0 19"

1. Lage des Plangebietes

Das Gelände liegt im Ortsteil Saarn in Ost-West-Richtung zwischen der Wohnbebauung der Straßen Nachbarsweg, Langenfeldstraße und Frombergfeld. Im Nordosten grenzt ein Teil des Frombergswäldchens an und daran die Mehrfamilienhäuser "Am Eckland". Im Westen breitet sich die Bachaue des Bühlsbaches aus.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Topografisch läßt sich das Gelände in zwei Bereiche gliedern, die Bachaue des Bühlsbaches und den ca. 20 m höheren "Fromberg", der mit seinem alten Baumbestand einen markanten Punkt für Saarn darstellt.

Der Bühlsbach ist im Bereich des Plangebietes begradigt und verläßt es in nördliche Richtung verrohrt. Der Bachlauf wird durch eine Pappelreihe begleitet. Im Westen des Gebietes wird die Bachaue einseitig eingeengt durch das unmittelbar angrenzende Gebäude einer Lederfabrik.

Die bisherige Nutzung eines überwiegenden Teiles des Geländes diente der Damtierhaltung, die entsprechenden Flächen wurden dadurch geschädigt. Der übrige Teil befindet sich in Privatbesitz mit unterschiedlich starker Pflege.

3. Rechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1971 stellt für den überwiegenden Bereich Grünfläche "Parkanlage" dar. Im Hintergelände zum Nachbarsweg wird ein kleinerer Teil als Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Der Planbereich ^{lag} ~~liegt~~ zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich

der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.1973, die ihre Rechtswirkung durch Fristablauf mit dem 28.02.1993 verloren hat.
Der im Nordosten angrenzende Bebauungsplan "Saarner Straße/Saarnberg - 0 9 a" vom 26.02.1976 setzt im Bereich des Wäldchens bereits öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan "Nachbarsweg/Langefeldstraße - 0 6" ebenfalls als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Frombergswäldchen/Nachbarsweg - 0 19" bildet die rechtliche Grundlage zur Errichtung einer Parkanlage.

Das bisher im Privatbesitz befindliche und für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Wäldchen stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den "im Zusammenhang bebauten Ortsteilen" von Saarn und den für die Naherholung wichtigen Landschaftsteilen Saarner Ruhraue und Uhlenhorstwald dar. In den Jahren 1980/81 konnte bereits das Teilstück Bühlsbachtal als Grünzug ausgebaut werden. Die Fortsetzung nach Westen ist durch einen im Landschaftsplan festgesetzten Wanderweg vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich die Möglichkeit, innerstädtische bisher privat genutzte Areale von ca. 2,2 ha für die Öffentlichkeit zu erschließen und eine durchgehende Wegeverbindung zwischen Alt-Saarn und dem westlich der Straße "Am Bühlsbach" bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen.

Die Zuwegungen führen über drei schmale Parzellen von den angrenzenden Straßen in das Gelände.

Darüber hinaus sind in Anlehnung an den Flächennutzungsplan private Grünflächen und nicht überbaubare Flächen zur Arrondierung der reinen Wohngebiete festgesetzt.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes wird neben privaten Grünflächen das Grundstück einer bestehenden Lederfabrik durch die Planung berührt.

Um jedoch eine durchgehende Wegeverbindung zu ermöglichen, ist es erforderlich, Teile der Privatgrundstücke als öffentliche Grünfläche

(Parkanlage) festzusetzen. Die Breite dieser Anlage ermöglicht eine mittige Wegeföhrung, die -beidseitig durch entsprechende Bepflanzung begleitet- eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch Spaziergänger minimiert.

Die bestehende Lederfabrik paßt als emitierender Gewerbebetrieb nicht mehr in die inzwischen verfestigte Wohnbebauung; sie wäre nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur in einem gewerblichen Baugebiet zulässig. Eine planungsrechtliche Sicherung ist auch im Hinblick auf das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. den Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft nicht möglich. Auch im Hinblick auf Beeinträchtigungen des künftigen durchgehenden Naherholungsgebietes ist eine solche Nutzung auf lange Sicht kaum vertretbar. Daher wird in diesem Bereich reines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist das mit Altbebauung versehene Grundstück als private Grünfläche festgesetzt worden; planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung werden nicht getroffen. Hiermit wird den Zielen des Flächennutzungsplanes und den bisherigen Sperrwirkungen des Landschaftsrechtes entsprochen.

Die Art der baulichen Nutzung spielt in diesem Bebauungsplan eine völlig untergeordnete Rolle und kann nur im Zusammenhang gesehen werden mit der Möglichkeit der Arrondierung der Grundstücke entlang der Straße "Nachbarsweg". Durch den Bebauungsplan soll vermieden werden, daß eine untergeordnete Bautätigkeit innerhalb der Bacheue entstehen kann.

5. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Durch entsprechende Randbepflanzung und die Nutzung der Wege ausschließlich durch Fußgänger werden Beeinträchtigungen der Anlieger minimiert.

Mit der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sowie nicht überbaubarer Grundstücksteile werden andere mögliche Nutzungsformen, vor allen Dingen im Auenbereich ausgeschlossen. Nach Erschließung des

Geländes ist es möglich, Pflegemaßnahmen in größerem Umfang durchzuführen, ohne die sowohl die Bachaue als auch der Waldbereich langfristig negativen Umwelteinflüssen nicht standhalten könnten.

Erkennbar ist die fehlende Pflege bereits an der verstärkt auftretenden Brennessel im Auenbereich sowie der Überalterung des Gehölzbestandes und der fehlenden Waldunterpflanzung.

6. Alternativen

Als Alternative ergäbe sich die Möglichkeit, die Fläche ohne Wegeerschließung in ihrem jetzigen Bestand zu belassen. Aufgrund einer vorliegenden Biotopkartierung und der Nähe zu besiedelten Bereichen ist eine solche Nutzung des Geländes nicht gerechtfertigt und nicht sinnvoll.

Eine Aufteilung in kleine Parzellen lief den städtebaulichen Vorstellungen entgegen und wurde damit als Alternative nicht weiter berücksichtigt.

7. Abwägung der Eingaben aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Bürgerversammlung wurden in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt, soweit diese städtebaulich sinnvoll und vertretbar waren.

Hierzu zählt im einzelnen der Wunsch, die Grenze des Bebauungsplanentwurfes im Süden so zu legen, daß das Privatgelände des dort angrenzenden Anliegers nicht berührt wird. Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden. Um eine andere Nutzung von vornherein auszuschließen, soll dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt werden. Die Einbeziehung des Flurstückes 191 sowie von kleineren Teilen des Flurstückes 190 ist aus städtebaulicher Sicht zur Arrondierung der öffentlichen Grünfläche unerlässlich. Die derzeitigen privaten Interessen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht eingeschränkt, da sie der jetzigen Nutzung entspricht.

Um dem Wunsch nach möglichst geringer Beeinträchtigung durch einen öffentlichen Weg entgegenzukommen, wird die Plangebietsgrenze im Westen so ver-

legt, daß dem Bestand Rechnung getragen wird.

Auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche ist eine Wegeführung neben dem Bach mit Abpflanzungen zu den Nachbarparzellen möglich.

Die Einbeziehung der vorhandenen Lederfabrik in das Plangebiet ist im Hinblick auf die Gesamtkonzeption und zur Konfliktlösung unerläßlich. Der Bestandschutz der Anlage wird zwar durch den Bebauungsplanentwurf nicht berührt; es soll jedoch verhindert werden, daß sich durch Aus- bzw. Umbau des bestehenden Gewerbebetriebes eine unerwünschte Nutzung in diesem Bereich verfestigt. Derartige Veränderungen sind jedoch wegen der bereits bestehenden baurechtlichen Situation auch heute nicht möglich. Langfristig sollte daher eine einvernehmliche Verlagerung des Gewerbebetriebes angestrebt werden.

Ein Anlieger äußert Bedenken gegen eine Wegeführung neben seinem Grundstück. Weitere Bürger wenden sich gegen Wege in der öffentlichen Grünfläche und deren Nutzung durch die Öffentlichkeit. Für die Pflege der Grünfläche, des Baches und des Wäldchens ist es jedoch unumgänglich, hier eine Möglichkeit zu schaffen, auch mit Fahrzeugen in die Anlage zu gelangen. Zur Minimierung der Beeinträchtigung kann die Breite der erforderlichen Wegeverbindung von 3 m auf 2,50 m reduziert werden, wobei diese Aussage nicht den Bebauungsplanentwurf, sondern eine spätere Form des Ausbaues betrifft. Das gilt auch für das Aufstellen von Ruhebänken. Eine Veränderung des Kleinklimas ist nicht zu erwarten. Die Wegeführung im Wald (Erholungswald) wird mit der Forstbehörde abgestimmt.

8. Abwägung der Eingaben aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, die sich zu den dargelegten Zielen des Bebauungsplanes geäußert hatten, wurden überwiegend in den Entwurf zum Bebauungsplan umgesetzt.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Das Staatliche Forstamt Wesel hat Bedenken gegen die ausschließliche Nutzung des Frombergswäldchens als "öffentliche Grünfläche (Parkanlage)", da eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) keinen ausreichenden Schutz zur Erhaltung des Waldes bietet.

Den Bedenken wird gefolgt, die Fläche soll als "Wald (Erholungswald)" festgesetzt werden.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten hat keine Bedenken, wenn der Bühlsbach mit einem beidseitigen, 10 m breiten Schutz- und Unterhaltungstreifen gesichert wird.

9. Abwägung der zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung des ausgelegten Bebauungsplanes.

Anregungen und Bedenken Privater führten nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ebenfalls nicht zur Änderung der vorgesehenen Planung.

Nicht aufgegriffen wurde die Anregung eines Bürgers, auf eine Aufschließung des Bereiches der Bachaue gänzlich zu verzichten und hier zur besseren Wahrung klimatologischer Belange und zur Schonung vorhandener Tierarten der Schaffung von Biotopen Raum zu belassen. Die Gründe für die Schaffung eines durchgehenden Grünzuges mit besonderer Bedeutung auch für die wohnbereichsnahe Erholung wurden höher bewertet; aufgrund der erwähnten Bestandsaufnahme sind zudem notwendige Pflegemaßnahmen erkannt worden, deren Durchführung erst die Wiederherstellung eines naturnahen Landschaftsgefüges sicherstellen soll. Auch ein gänzlicher Verzicht auf die Führung öffentlicher Wege, die keinesfalls zu einer hochgradigen Versiegelung führen werden, ist nicht möglich, da sie sowohl für die Durchführung der Pflegemaßnahmen als auch für die künftigen Besucher des Grünzuges erforderlich sind. Weitestgehend ist der Ausbau derartiger Wege mit wassergebundenen Materialien vorgesehen, bei einer Wegebreite von ca. 2 m. Verschlechterungen für die klimatischen Verhältnisse treten insbesondere nach Durchführung der Pflegemaßnahmen nicht ein.

Zwei Eingaben richten sich gegen die vorgesehenen Festsetzungen für Privatgrundstücke. Wiederholend wurde angeregt, auf eine Einbeziehung des für den Betrieb einer Lederfabrik gewerblich genutzten Grundstückes gänzlich zu verzichten, zumal der Standort des Betriebsgebäudes im

Zeitpunkt seiner Errichtung (1910) behördlich festgelegt worden sei. Es war nicht möglich, dieser Anregung zu folgen, weil die Gesamtkonzeption der Planung in dem Auenbereich auf Teilflächen des Betriebsgrundstückes zurückgreifen muß, um den Zusammenhang des öffentlichen Grünzuges herzustellen. Planungsrechtliche Festlegungen für das Betriebsgelände zugunsten der gewerblichen Nutzung sind jedoch nach der örtlichen Situation und den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen des Städtebaurechtes und des Immissionsschutzrechtes nicht zulässig. Wegen der im Nachbarbereich des Betriebes inzwischen stark verdichteten Wohnbebauung wäre es auch nicht vertretbar, auf eine Festsetzung für die hier angesprochenen Grundstücksteile zu verzichten. Für die Stadt ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches hier die Verpflichtung, eine zur Bereinigung der Konfliktsituation geeignete planerische Aussage zu treffen. Unabhängig von der Notwendigkeit einer Betriebsverlagerung auf längere Zeit verbleibt dem Betrieb der gesetzlich verbürgte Bestandsschutz.

Ein weiterer Eigentümer wandte sich gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf seinem Grundbesitz und sieht hierin einen enteignungsähnlichen Eingriff. In Abwägung der hier berührten öffentlichen und privaten Belange verbleibt es bei der Festsetzung. Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb einer Grünfläche und ~~ist~~^{war} zuletzt durch Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.1973 in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 einbezogen. Der vorhandene Baubestand ist im Ansatz an eine historische Bebauung entstanden. Der Bestand dieses Gebäudes und die bisherige Nutzung des Grundstückes werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Alternativ wäre die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft weder mit der gegenwärtigen Nutzung noch den städtebaulichen Zielen vereinbar. Eindeutig würden diesen Zielen auch Nutzungsregelungen widersprechen, die eine weitere Bebauung zuließen.

Im Interesse des Eigentümers sind frühere Vorstellungen für die räumliche Begrenzung der öffentlichen Grünfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes unter weitestgehendem Verzicht einer Inanspruchnahme seines Grundbesitzes aufgegeben worden; für die Einbeziehung untergeordneter Flächen u. a. im Bachbereich war dies aus

öffentlichen Belangen heraus nicht möglich. Unzumutbare Beeinträchtigungen aus einer sich im Grundsatz abzeichnenden Wegführung sind nicht erkennbar, da für Sichtschutzanpflanzungen ausreichend Gelände vorhanden ist. Grundsätzliche Kenntnis und Einverständniserklärungen waren bereits Gegenstand eines mit der Stadt im Jahre 1979 geschlossenen Grundstücksvertrages.

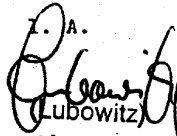
Bebauungsplan


" Frombergswöldchen / Nachbarsweg - O 19 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 06.02.1992 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 16.03.1992 bis einschließlich 16.04.1992 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 27.09.1993

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 16.09.1993 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 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 27.09.1993

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

(Lubowitz)

