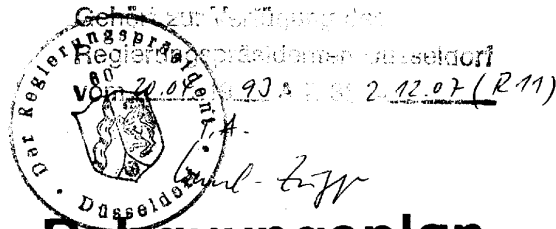


Stadt Mülheim a.d. Ruhr



Bebauungsplan

„ Boverstraße - R11 “

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Boverstraße - R 11"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO
genannten Nutzungsarten, nämlich die der
Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht
störenden Handwerksbetriebe und Anlagen
für kirchliche, kulturelle, soziale, ge-
sundheitliche und sportliche Zwecke, sind
nicht zulässig.
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ge- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
nannten Ausnahmen - Betriebe des Beher-
bungsgewerbes, sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 2.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren i.V.m. § 12 Abs. 6
Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze BauNVO
und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen
zulässig.
- 2.2 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
"Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene" und
Gemeinschaftsstellplätze sind den Wohngebäuden
im WA-Gebiet zugeordnet.

3. Nebenanlagen

- 3.1 An den Giebelseiten der Gebäude sind Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper in einer Größe von max. 1,5 m Tiefe und 4,0 m Breite in allen Geschossen ausnahmsweise zulässig. Die Gesamtfläche der Vorbauten darf 6 m² nicht überschreiten. § 31 Abs. 1 BauGB
§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO
- 3.2 Sonstige oberirdische Nebenanlagen sind unzulässig. § 14 Abs. 1 i.V.m.
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- 3.3 In den mit M gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen im WA-Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Abfallsammelbehälter für die jeweils benachbarten Gebäude bzw. die Gemeinbedarfseinrichtung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 4.1 Die festgesetzten Garagen in unterer Ebene sind mit einer Bodenschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen sowie bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Für die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- "4.3 Die in der Planzeichnung entlang der Boverstraße festgesetzte Hecke ist mit Ausnahme von zwei für Zuwegungen notwendige Unterbrechungen (jeweils zu einer Breite von max. 3,50 m) zu erhalten."

Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Legende zum Bebauungsplan gem. Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt vom 24.06.1993.
Mülheim an der Ruhr, den 28. Juni 1993

(Koch)



5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.1 In den im Plan festgelegten Bereichen sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:
- a) Einbau von Schallschutzfenstern und -türen mindestens der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen.
- 5.2 Die Außenspielflächen des Kindergartens sowie private Kinderspielplätze dürfen nur über einer mindestens 0,35 m starken Bodenüberdeckung aus unbelastetem Material eingerichtet werden.
- 5.3 Notwendige Abluftanlagen für die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sind so anzulegen, daß die anfallende Abluft über Dachhöhe der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Die im Plan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Ruhrgas AG Essen mit einem Leitungsrecht zu belasten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 sowie Abs. 4 BauONW
- 7.1 Im WA-Gebiet werden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40° festgesetzt. Oberdachantennen sind unzulässig. Drenpel sind bei Ausnutzung der maximalen Geschossigkeit lediglich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Unterkante der tra-

genden Konstruktion und die Oberkante des
Drempels müssen fassadenbündig einen
Schnittpunkt ergeben.

- 7.2 Einfriedigungen an den seitlichen und rück-
wärtigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form
von Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zu-
lässig. In diese Hecken kann ein Maschendraht-
zaun in gleicher Höhe eingezogen werden.
- 7.3 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen
Materialien wie z.B. offenfugigen Pflastern,
Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien
zu befestigen.
- 7.4 Die mit "M" gekennzeichneten Flächen für
Nebenanlagen sind mit einer bis zu 2 m hohen
Hecke mindestens 3-seitig einzugrünen.

II. Hinweis

1. Vor Inangriffnahme von Baumaßnahmen im Plangebiet
wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen
empfohlen, da nicht auszuschließen ist, daß hier
oberflächennaher Bergbau betrieben wurde, der in
den beim Landesoberbergamt NW vorhandenen Gruben-
bildern nicht verzeichnet ist.
2. In jedem Einzelfall ist zu überprüfen, ob das
Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von
Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung
von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht in
die Kanalisation eingeleitet, sondern über
geeignete Maßnahmen dem Grundwasser bzw. der
Verdunstung zugeführt werden kann oder die
Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Boverstraße - R 11"

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Mülheim nördlich der Mülheimer Innenstadt. Westlich davon verläuft die Hauptverkehrsachse der Mellinghofer Straße, die die City mit den nördlichen Stadtteilen verbindet und zugleich die Nahtstelle zwischen der Schwerindustrie im Westen und den Wohnsiedlungen im Osten bildet.

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Boverstraße erschlossen, die auch die südliche Plangrenze darstellt. Sie ist mit Ausnahme ihres Nordrandes im Bereich des Bebauungsplanes ausgebaut.

Der Kernbereich des Plangebietes umfaßt eine ca. 2 ha große, landwirtschaftlich genutzte Fläche auf einer Geländeterrasse oberhalb der Talsenke des Horbaches. Die Nordgrenze des Planes bildet die in der Talsenke gelegene öffentliche Grünanlage.

Das Gelände fällt von der Boverstraße aus bis zu der 4 bis 6 m tiefen Böschung ab, die den Auenbereich des Horbaches begleitet.

Im Westen grenzt unmittelbar das Betriebsgelände einer Brauerei mit Getränkehandel an, während im Osten ein älteres Ein- bis Zweifamilienhausgebiet mit tiefen Gärten anschließt. Südlich der Boverstraße außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wohnsiedlung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Ein etwa 30 m breiter Geländestreifen im Plangebiet, der entlang der Privatgärten verläuft, wird z.Z. gärtnerisch genutzt und weist einen lückenhaften Bestand an Obstbäumen auf.

Das Tal des Horbaches stellt im Planbereich eine öffentlich genutzte Parkanlage mit Wiesenflächen und markanten Baumgruppen dar. Ein gut ausgebauter Fußweg führt am Bach entlang in die anschließenden Talauenbereiche, die bereits als öffentliche Parkanlagen festgesetzt und ausgebaut sind.

Im Horbachtal verläuft unterirdisch ein Teilstück einer überörtlichen Ruhrgasleitung.

2. Rechtliche Situation

Das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt ebenso wie der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf diesen Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr von 1971 in Verbindung mit der 22. Änderung Teil a vom 31.08.1981 stellt im Plangebiet Wohnbauflächen entlang der Boverstraße, einen Kindergartenstandort (BEP Nr. 0363) und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten" oberhalb des Geländebruches sowie "Parkanlage" im Horbachtal dar. Die Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, und zwar auch die Festsetzung "private Grünfläche", da auch weiterhin eine private, gärtnerische Nutzung vorgesehen ist. Sie ist durchaus mit einer privaten Dauerkleingarten-nutzung vergleichbar.

Dieser Bebauungsplan dient vorwiegend zur Deckung eines dringenden Wohn-raumbedarfs. Zur beschleunigten Bereitstellung von Wohnraum wird das Verfahren unter Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes durchgeführt.

Im Osten des Plangebietes schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Horbachtal/Lerchenstraße - R 9" an, dessen Festsetzungen im angrenzenden Bereich jedoch bisher nur z.T. realisiert wurden.

Für die Boverstraße besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Planbereich aufgehoben wird.

3. Planungsgrundlagen

Im Hinblick auf die beschlossenen Ziele des Bebauungsplanes wurden sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Geräusche, Staub und Gerüche gutachterlich untersucht als auch der Eingriff durch die geplanten Bau-vorhaben in Natur und Landschaft bewertet.

Außerdem wurden die Belastungen des Bodens durch Emissionen aus der Schwer-industrie und der landwirtschaftlichen Nutzung untersucht.

Die Klimaanalyse für die Stadt Mülheim an der Ruhr enthält Untersuchungen der klimatischen Wirksamkeit des Horbachtals sowie Planungshinweise zur Erhaltung des Auenbereiches und zur Gestaltung der Randzonen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Kommunalen Freiraumentwicklungskonzeptes Mülheim an der Ruhr von 1991.

4. Ziele der Planung

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet mit 3-geschossiger Bebauung
2. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"
3. Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
4. Private Grünfläche "Obstwiese", "Hausgärten" und "privater Kinderspielplatz"
5. Öffentliche Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußwegverbindungen

5. Erläuterung der Planungsziele

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur teilweisen Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Mülheim an der Ruhr wird entlang der Boverstraße ein allgemeines Wohngebiet für eine 3-geschossige Bebauung mit ausbaufähigen Dachgeschossen für Geschößwohnungen festgesetzt. Die Nähe zum Gewerbebetrieb der Brauerei erfordert - den Planungszielen folgend - die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, damit einerseits der hier seit langem ansässige Betrieb nicht eingeschränkt und andererseits die günstige Wohnlage optimal genutzt wird. In dem Wohngebiet sind die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und Ausnahmen nicht Bestandteil des Planes, um dem großen Bedarf an Wohnungen in guter Lage durch den Ausschluß anderer Nutzungen uneingeschränkt Rechnung tragen zu können.

Die drei Baukörper im Wohngebiet sollen sowohl in der Senkrechten wie in der Waagerechten versetzt angeordnet werden, um sich dem hängigen Gelände anzupassen. Sie weichen mit ihrer Bauweise von der üblichen offenen oder geschlossenen Straßenrandbebauung ab. Auf diese Weise gewähren sie den Durchblick ins Horbachtal sowie eine gute Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen.

Um eine differenzierte Gestaltung der Giebelflächen zu ermöglichen, die hier, da teilweise der Verkehrsfläche zugewandt, von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind, werden in diesen Bereichen Vorbauten außerhalb der

überbaubaren Fläche in einem durch textliche Festsetzung bestimmten Rahmen ausnahmsweise zugelassen. Durch die Einschränkung der zulässigen Größe soll gewährleistet werden, daß sich die Vorbauten der Fassade deutlich unterordnen, gleichzeitig jedoch als gliederndes und belebendes Element auch bereits im Erdgeschoß eingesetzt werden können. Neben dem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper soll ausschließlich die Außenwirkung bzw. die maximal zulässige Größe maßgeblich sein.

5.2 Gemeinbedarf

Oberhalb des Geländebruches zum Horbachtal ist hinter der geplanten Wohnbebauung eine Gemeinbedarfsfläche für einen städtischen Kindergarten vorgesehen. Der Planung dieser Anlage für vier Kindergruppen liegt die Bedarfsermittlung zum städtischen Bildungsentwicklungsplan zugrunde. Der Standort liegt günstig innerhalb des Einzugsbereiches. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Boverstraße aus.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Baugebiete mit Wasser, Strom und Gas ist durch vorhandene Leitungen in der Boverstraße gesichert.

Die Neubauten können jedoch nicht an den bereits überlasteten Kanal in der Boverstraße angeschlossen werden. Sie sollen über einen Stauraumkanal, der zum Abwassersammler im Horbachtal verlegt wird, entsorgt werden.

Es wird empfohlen, in den Baugebieten das anfallende Regenwasser von den Dachflächen in Zisternen zu leiten und das überschüssige Wasser von dort aus unterirdisch zu verrieseln.

An den Hauszugängen sind jeweils in Straßennähe Müllsammelstellen vorgesehen, damit die Wohnwege nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden müssen und deshalb weniger stark befestigt und schmaler ausgebaut werden können.

5.4 Garagen und Stellplätze

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sollen im Verhältnis 1 : 1,5 überwiegend in der festgesetzten unterirdischen Gemeinschaftsgarage untergebracht werden. Das nach Norden abfallende Gelände des Baugrundstücks bietet die Voraussetzung dafür, daß die Tiefgarage in Höhe der Kellergeschosse liegen wird und teilweise unter die Wohngebäude geschoben werden kann, um dadurch die überbaute Fläche zu verringern. Die für die Tiefgarage ggfls. notwendigen Abluftanlagen können innerhalb der Baukörper über Dachhöhe geführt werden. Zur Vermeidung von weiteren versiegelten Flächen sollen die oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

5.5 Verkehr

Die Boverstraße ist mit Ausnahme ihrer Nordseite im Planbereich weitgehend ausgebaut und zur Erschließung der geplanten baulichen Anlagen ausreichend dimensioniert. Die bebaute Südseite der Straße ist bereits gut mit öffentlichen Parkplätzen ausgestattet. Entsprechend der vorgeschlagenen Aufteilung der Nutzung soll die Boverstraße in diesem Abschnitt beidseitig öffentliche Parkplätze erhalten. Falls das Parkplatzangebot zeitweilig nicht ausreicht, können die Stellplätze des Kindergartens außerhalb der Öffnungszeiten öffentlich genutzt werden.

5.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Horbachtal soll die bereits ausgebaute Parkanlage rechtlich sichern.

Um den z.T. alten und wertvollen Baumbestand in der Talaue und an den Böschungen zu erhalten, werden geeignete Festsetzungen getroffen. Diese Parkanlage ist ein Teilabschnitt der den ganzen Bachlauf begleitenden Grünfläche, die einen intensiv genutzten Erholungsbereich für die nördlichen Stadtteile darstellt. Zur Verbindung der Grünflächen im Horbachtal mit der südlich der Boverstraße gelegenen Grünfläche am Buchenberg wird ein öffentlicher Fußweg zwischen Boverstraße und Horbachtal angelegt. Dieser Weg dient außerdem der fußläufigen Erschließung des östlichen Wohngebäudes, um eine zusätzliche parallel laufende Wegefläche zu vermeiden. Er muß jedoch so befestigt werden, daß er mit Wartungsfahrzeugen und im

Notfall befahren werden kann.

Da die Höhenlage des Weges u.a. abhängig ist von der Höhenlage der zu erschließenden Gebäude, können die Böschungsflächen nicht festgesetzt werden. Sie sollen auf den Privatgrundstücken nach den künftigen Erfordernissen aufgeschüttet und unterhalten werden.

Der z.Z. gärtnerisch genutzte Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und kann ggfls. von den Eigentümern und Mietern der Wohngebäude weiterhin als Grabeland bewirtschaftet werden. Auch die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes ist möglich. Auf der Obstwiese innerhalb der privaten Grünfläche soll der hier im Ansatz vorhandene Bestand an Obstbäumen erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

5.7 Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

In Anpassung an die Dachformationen der umgebenden Baustruktur und um den Dachausbau zu Wohnzwecken zu ermöglichen, werden Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 40° festgesetzt. Die zwingende Festsetzung der Dachneigung ist erforderlich, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper zu erreichen, zumal die Giebelseiten der Straßenseite zugewandt sind und dadurch bereits geringe Abweichungen der Dachneigungen zu nicht erwünschten visuellen Beeinträchtigungen führen.

Die Festsetzungen zur Drempehhöhe bei Ausnutzung der maximalen Geschossigkeit sowie bezüglich der Zulässigkeit von Oberdachantennen tragen zu einer harmonischen Höhenentwicklung bzw. einer der Umgebung angemessenen ruhigen Dachlandschaft bei.

Die Festsetzung von Hecken zur Einfriedigung der Grundstücksgrenzen und Müllsammelplätze bzw. die Materialvorgaben für Stellplätze wurden einerseits aus ökologischen Gründen gewählt, tragen aber auch dazu bei, die Baukörper in die umgebende Landschaft (z.B. Hecke entlang der Boverstraße) harmonisch einzubinden.

6. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen der Planung

6.1 Durch die vorgesehene Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der dieser Begrün-

zung beigefügte Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage A) ist das Ergebnis einer Biotopkartierung sowie einer Einschätzung des Eingriffs. Danach kann der Eingriff durch Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet gemindert und ausgeglichen werden. Bei der Bewertung des Eingriffs durch die geplante Bebauung wirkt sich positiv aus, daß hierfür nur Ackerflächen von geringer natürlicher Bedeutung in Anspruch genommen werden, während die höherwertigen Biotope der Obstwiese und der Grünflächen des Horbachtals erhalten und durch festgelegte Maßnahmen aufgewertet werden.

Die Nutzung der Ackerfläche, die durch einen Pächter erfolgt, wird mit Beginn der Plandurchführung aufgegeben. Die zuständige Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken dazu geäußert. Die in der geplanten privaten Grünfläche zur Zeit ausgeübte gärtnerische Nutzung kann beibehalten oder bei Bedarf in Gärten für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes umgewandelt werden. Der vor allem im südlichen Bereich der privaten Grünfläche vorhandene Obstbaumbestand soll bis auf natürliche Abgänge erhalten und durch weitere Obstbaumpflanzungen ergänzt werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in der Talau des Horbaches wird keine Veränderung weder der Nutzung noch des Landschaftsbildes bewirken. Die Festsetzungen und die im Maßnahmenplan beschriebenen Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sichern den bestehenden Ausbau und bewirken die Entwicklung einer naturnahen Pflanzen- und Tiergesellschaft.

Die Bebauung der freien Ackerfläche wird das Landschaftsbild verändern. Die Anordnung der Gebäude gewährleistet jedoch die Sichtbeziehung von der Boverstraße zum Horbachtal. Außerdem erhöht die Verknüpfung der Grünflächen durch den öffentlichen Fußweg den Erlebnis- und Erholungswert für die Wohnbevölkerung im umliegenden Bereich.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den dafür festgesetzten Flächen soll den Planbereich gliedern und die Gebiete unterschiedlicher Nutzung voneinander trennen sowie einen Ausgleich für die Versiegelung durch die Baumaßnahmen schaffen. Dabei soll auf landschaftsuntypische Nadelbäume verzichtet und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden.

Aufgrund der Berechnungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan ergibt sich im Vergleich zwischen den geplanten Eingriffen und den vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet eine positive Bilanz zu-

gunsten von Natur und Landschaft, so daß der Eingriff mehr als ausgeglichen ist.

6.2 Zur Beurteilung der Auswirkungen, die sich aus der direkten Nachbarschaft zwischen der vorhandenen Brauerei mit Getränkehandel und dem künftigen Wohngebiet sowie dem Kindergarten ergeben, wurden entsprechende Gutachten erstellt.

Ausgehend vom derzeitigen Brauereibetrieb beschränken sich die Geruchseinwirkungen auf wenige Stunden im Jahr und erfüllen somit nicht den Tatbestand einer erheblichen Belästigung. Die ermittelten Schallimmissionen für das künftige Wohngebiet erreichen nicht die für WA-Gebiete zulässigen Richtwerte. Geräuschmessungen auf dem künftigen Kindergartengelände haben ergeben, daß bei dem derzeitigen Betrieb auf dem benachbarten Brauereigelände die Orientierungswerte für den Tageslärm nicht überschritten werden.

Um die Geräuscheinwirkungen auf den Kindergarten und das Wohngebiet durch den Fahrzeugverkehr auf dem Brauereigelände zu mindern und eventuellen künftigen, noch nicht absehbaren Belastungen entgegenzuwirken, werden für die Westseite der nächstgelegenen Wohnbebauung Schallschutzfenster der Klasse 2 und ein Erdwall an der westlichen Plangrenze festgesetzt, der zugleich diese Gebiete unterschiedlicher Nutzung wirksam voneinander trennt.

6.3 Die Klimaanalyse für die Stadt Mülheim an der Ruhr enthält einige Planungshinweise für den Bebauungsplanbereich, die in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Die erwünschte klimaökologische Funktion des Horbachtals, eine Frischluftschneise zur Belüftung der bebauten und immissionsbelasteten Gebiete zu bilden, wird durch die Erhaltung der Freifläche mit ihrer lockeren Gehölzstruktur gewährleistet. Die Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes soll einen Beitrag zur Reinhaltung der Luft liefern.

6.4 Der Anteil der versiegelten Flächen soll gering gehalten werden. Oberirdische Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Versiegelte Flächen durch die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sollen durch Begrünungsmaßnahmen auf dem Dach der unterirdischen Garage ausgeglichen werden.

Unter "Hinweis" im Text zum Bebauungsplan wird die unterirdische Verrieselung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers aus der Dachentwässerung vorgeschlagen. Diese Maßnahme soll das Kanalsystem entlasten und zudem über die Grundwasserströme dem Wasserstand des Horbaches zugute kommen.

- 6.5 Aufgrund von Bodenuntersuchungen im Plangebiet konnte der Gutachter eine Schwermetallkonzentration in der oberen Bodenzone als Folge immitierter Industriestäube feststellen, er schließt jedoch eine ökologische Gefährdung für Menschen und Tiere aus. Die Bereiche, in denen Kinderspielplätze vorgesehen sind, sollen jedoch mit unbelastetem Material ausreichend (mind. 0,35 m) überdeckt werden.

Alllasten werden im Plangebiet nicht vermutet.

- 6.6 Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld und künftig im Plangebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erkennen.

- 6.7 Soweit erforderlich wird von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

7. Abwägung der Belange

Da das Planverfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz geführt wird, ist auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet worden.

Träger öffentlicher Belange

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

Grundsätzliche Bedenken gegen das Planverfahren wurden nicht vorgetragen. Das Gewerbeaufsichtsamt Essen regte die Festsetzung des Wohngebietes als WA-Gebiet an bei gleichzeitiger Festsetzung von Schallschutzfenstern zum Brauereigelände hin.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ging irrtümlich davon aus, daß eine Änderung am Verlauf des Horbaches geplant sei. Da dies nicht im Plan vorgesehen ist, besteht keine Notwendigkeit für ein wasserrechtliches Verfahren.

Nachdem das Staatl. Forstamt Wesel in einer ersten Stellungnahme die Festsetzung der baumbestanden Flächen im Horbachtal als "Wald" gefordert hatte, die jedoch Einschränkungen für die geplante Bebauung bedeutet hätte, wurde Einvernehmen darüber erzielt, diese Flächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen als Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsflächen für Bäume und Sträucher festzusetzen; dadurch wird der Baumbestand gesichert.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Das Rheinisch-Westfälische Wasserwerk sieht seine Hauptrohrleitung entlang der Nordseite der Boverstraße durch Überpflanzungen gefährdet, wenn die Straße - wie im Plan eingetragen - begrünt wird. Da die Baumstandorte jedoch nicht räumlich festgelegt, sondern lediglich empfohlen werden, ist die Planzeichnung nicht geändert worden. Die genaue Abstimmung der Grünpflanzungen mit den Erfordernissen des Leitungsbaues findet im Rahmen der Straßenausbauplanung statt.

Der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, zwischen dem Kindergarten und dem Brauereigelände einen Lärmschutzwall festzusetzen, ist durch ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch gefolgt worden. Aufgrund der Schutzwirkung des Walles wird die Festsetzung der Schallschutzklasse II auf der Westseite der Wohnbebauung beibehalten. Eine angeregte Erhöhung der Schallschutzklasse kann daher unterbleiben.

Eine Interessengemeinschaft der Anwohner der Boverstraße erhebt Bedenken gegen Art und Maß der baulichen Nutzung. Die geplante Wohnbebauung weiche erheblich von der vorhandenen Straßenrandbebauung ab. Der Bebauungsplan sei zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und berücksichtige nicht das kommunale Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr. Nach dem vorgeschlagenen Straßenausbau könne die Boverstraße den zusätzlichen Verkehr der neuen Wohnbebauung nicht aufnehmen. Außerdem sei die enge benachbarte Lage der beiden Grundstückszufahrten problematisch. Die Interessengemeinschaft

wendet sich gegen eine Einschränkung des Freiraumes durch die geplante Bebauung sowie gegen die vermutete Gefährdung der Freiraumfunktion des Horbachtals durch die Verlegung eines Abwasserkanals. Es wird befürchtet, daß durch die Errichtung der geplanten Gebäude das Horbachtal seiner klimaökologischen Funktion beraubt wird und das im kommunalen Freiraumentwicklungskonzept dokumentierte Ziel einer Anbindung der wohnungsnahen Freiräume an den größeren Freiraum Horbachtal nicht erreicht wird.

Desweiteren wird bezweifelt, daß bei der Planaufstellung die privaten und öffentlichen Belange gerecht abgewogen wurden, da die Vorteile der Planung nur bei einem Grundbesitzer lägen.

Dazu wird angeregt, die Wohnbebauung im Plangebiet zu reduzieren und die hier entfallenden Wohneinheiten im Hintergelände der benachbarten Anlieger der Boverstraße im Bebauungsplanbereich "Horbachtal/Lerchenstraße - R 9" unterzubringen. Die notwendige Erschließungsstraße sollte in der zu verbreiternden Grünachse zwischen den Grünflächen Buchenberg und Horbachtal angelegt werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden und berücksichtigt ebenfalls die Ziele des Freiraumentwicklungskonzeptes. Die festgesetzte Wohnbebauung soll von der bestehenden, nahezu geschlossenen Straßenrandbebauung betont abweichen, um sowohl eine optische als auch eine begehbare Grünverbindung zwischen den Freiräumen Buchenberg und Horbachtal zu schaffen. Bebauungstiefe und -dichte entsprechen dem Flächennutzungsplan. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen und ihre Nutzung sind in den Bebauungsplan übernommen worden, wobei die künftige privatgärtnerische Nutzung als aus der Darstellung "Dauerkleingärten" entwickelt anzusehen ist und keines FNP-Änderungsverfahrens bedarf.

Der zu erwartende zusätzliche Erschließungsverkehr kann von der Boverstraße aufgenommen werden. Die Fahrbahnbreite wird nach dem geplanten Ausbau der Straßennordseite beibehalten. Durch die vorgesehene Anlegung von öffentlichen Parkplätzen und Grünbepflanzungen wird die Straße lediglich enger erscheinen und erfahrungsgemäß zu einer erwünschten Verringerung der Fahrgeschwindigkeit führen. Dadurch wird die befürchtete Konfliktsituation durch die beiden benachbarten Zufahrten entschärft, zumal die Zufahrten aus topografischen Gründen nicht verlegt werden können.

Die Gebäude im Planbereich können nur über den vorhandenen Abwassersammler im Horbachtal entwässert werden. Zu diesem Zweck wird im Verlauf des öffentlichen Fußweges ein Stauraumkanal gebaut. Für die notwendigen Wartungsfahrzeuge wird der Weg in entsprechender Breite und Neigung ausgebaut, so daß eine weitere Beeinträchtigung der öffentlichen Grünfläche Horbachtal durch den Kanalbau nicht erfolgt.

Das Horbachtal wird auch durch die Errichtung der Gebäude seine klimaökologische Funktion als Durchlüftungsschneise nicht verlieren, da der Talraum freigehalten wird und die Bebauung lediglich oberhalb auf einer hohen Geländeterrasse liegt.

Durch die Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen werden die Ziele des Freiraumentwicklungskonzeptes verwirklicht, die hier eine Verbindung des wohnungsnahen Freiraumes Buchenberg an den größeren Freiraum Horbachtal im Verlauf des kommunalen Grünzuges "d" vorsehen. Das allgemeine Wohngebiet ist in den Plänen des Entwicklungskonzeptes als Reservefläche für Wohnungsbau enthalten.

Da die Gebäude lediglich eine Ackerfläche beanspruchen, der ein geringer ökologischer Wert beigemessen wird, können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sowohl öffentliche wie private Belange Berücksichtigung gefunden, wobei den öffentlichen Belangen wie z. B. der Sicherung von Grünflächen und deren Verbindungstrassen sowie der Schaffung von Rechtsgrundlagen zur Errichtung des Kindergartens und des dringend benötigten Wohnraumes Vorrang eingeräumt wurde.

Der Anregung, das Hintergelände der bebauten Grundstücke an der Boverstraße über eine im Plangebiet festzusetzende Straßentrasse zu erschließen, kann nicht entsprochen werden, zumal einer solchen Hinterlandbebauung sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Horbachtal/Lerchenstraße - R 9" entgegenstehen.

Zudem würde die Anlegung einer Straße innerhalb der Grünverbindung an dieser Stelle einen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der kurzfristig nicht auszugleichen wäre.

Planänderung nach öffentlicher Auslegung

Nachdem das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt anlässlich der Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken hinsichtlich eines ausreichenden Schutzes der Kindergartenfreiflächen vor den Geräuscheinwirkungen bei einer künftigen Erweiterung des Brauereibetriebes geäußert hatte, wurde ein vereinfachtes

Anderungsverfahren mit dem Ziel durchgeführt, auf dem Kindergartengelände einen Erdwall entlang der Grenze festzusetzen, dessen Krone unter Ausnutzung der vorhandenen Böschung ca. 3,0 m über dem Brauereigelände verläuft. Die Wallaufschüttung hat keine Auswirkung auf die Bilanz, die sich im Vergleich zwischen dem geplanten Eingriff in Natur und Landschaft und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergeben hat.

Gegen diese Änderung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

8. Kosten

Die der Stadt Mülheim an der Ruhr alsbald durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind überschlägig wie folgt ermittelt worden:

Kindergarten

Grunderwerb	117.500,-- DM
Baukosten u. Einrichtung	2.000.000,-- DM
Zufahrt u. Stellplätze	65.000,-- DM
Begrünung	<u>6.000,-- DM</u>
Summe	2.188.500,-- DM =====

Öffentliche Verkehrsflächen

Boverstraße	
Teilausbau	130.000,-- DM
Begrünung	31.500,-- DM
Öffentl. Fußweg	
Grunderwerb	6.000,-- DM
Ausbau	20.000,-- DM
Entwässerung	
Stauraumkanal	<u>500.000,-- DM</u>
Summe	687.500,-- DM =====

8428301A/B/C/D/E

Bebauungsplan

" Boverstraße - R11 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 12.12.1991 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 17.02.1992 bis einschließlich 17.03.1992 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.11.92

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.

Wijß



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 8.10.1992 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 25.11.92

Der Oberstadtdirektor
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.

Wijß

