



Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)"**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ darf abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Gemeinschaftsgaragen, deren Zufahrten und Zugänge bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3
BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis 2,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Abweichende Bauweise "a" (Kettenhäuser)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Kettenhäuser zulässig.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Davon abweichend sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von max. 3 m seitliche Grenzabstände zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO



[Prinzipiskizze Kettenhäuser]

- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 5.1 Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Anlieger, der Müllentsorgung und Feuerwehr
 - Fahrrecht (FR) zu Gunsten der Müllentsorgung und Feuerwehr
- 6. Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen**
- 6.1 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST1 und GST4 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST2 und GST3 dienen den Anliegern. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 6.2 Die Gemeinschaftsanlagen in unterer Ebene GGa1 bis GGa3 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
- 6.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohngebiet zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- 6.4 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser unzulässig.
- 7. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Artenschutz** § 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG
- 7.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
- 7.1.1 *Versickerung des Niederschlagswassers*
- Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht und/oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Davon ausgenommen sind die Ein- und -ausfahrten zu den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die Treppenanlagen, die Müllstellplätze und die Eichendorffstraße.
- Bei oberflächennaher Versickerung ist ein

Nachweis über die ausreichende Flächengröße und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Bei Versickerung über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese Genehmigung ist mittels eines entsprechenden Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erlangen.

7.1.2 *Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen*

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

7.1.3 *Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln*

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

7.1.4 *Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln*

Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers oder in Abstimmung mit der UNB nach einer Umsiedlung durch einen

Fachmann erfolgen. Innerhalb der Vogelbrutzeit sind die Bäume auch auf Vogelnester zu kontrollieren. Sollten Nester vorgefunden werden ist mit der Fällung zu warten, bis die Jungvögel die Nester verlassen haben. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.

7.1.5 *Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand*

Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergemeinschaft.

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

7.1.7 *Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen*

Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne große Streu-

ung auf die Wege erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes von privaten Flächen ist zu unterlassen.

7.1.8 *Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten*

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

7.1.9 *Baumschutz*

Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflege durchzuführen. Zum Schutz des Altbaumbestandes an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser ist eine Spundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenen Witterungsverhältnissen sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. An den Altbäumen Nr. 34, 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachastbereich entsprechend einer „ordnungsgemäßen Baumpflege nach ZTV-Baumpflege“ leicht einzukürzen (siehe Nummerierung in der Planzeichnung). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Endomykorrhiza-Pilzen gemäß den Qualitätsvorgaben der FLL Baumpflanzung Teil 1 und 2 vorzu-

sehen. Sollte für die Fußwege eine Überdeckung des äußeren westlichen Wurzelraumes des zu erhaltenden Gehölzbestandes erforderlich sein, ist der Unterbau aus (überbaubaren) Baumsubstraten gemäß FLL „Empfehlung für Baumpflanzung, Teil 2“ zu erstellen. Beim Einbau ist darauf zu achten, dass die Substrate nicht überverdichtet werden. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Bäume der vorhandenen Allee mit Winter-Linden in der Scheffelstraße sind während der Baumaßnahme entsprechend der genannten Regelwerke wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

- 7.1.10 Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,3 m Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
 - 7.2.1 Im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Bruchstraße und der Eichendorffstraße sind 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzung von gleichartigen Bäumen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind mittelkronige Bäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßenbaumliste, Stand 30.04.2015, Arbeitskreis Stadtbäume) als „geeignet“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch

Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Baumliste Straßenbegleitgrün:

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

Pflanzqualität:

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

- | | | |
|-------|--|--------------------------------|
| 7.2.2 | Die Flächen für das Anpflanze von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Böschungsbereich zur Bruchstraße sind als Straßenbegleitgrün gärtnerisch zu gestalten. Hierzu ist eine flächendeckende Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern und/oder Rasenflächen vorzunehmen. In die Pflanzung sind 7 hochstämmige Laubbäume entsprechend der Beschreibung gemäß textlicher Festsetzung 7.2.1 zu integrieren. | § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB |
| 7.2.3 | Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht, der auch in der Baumschicht Kronenschluss erreicht, zu erhalten. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von 19 einheimischen Laubbäumen langfristig zu si- | § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB |

chern. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind Bäume mit mindestens mittlerer Kronengröße zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Die Ersatzpflanzung der 19 Bäume ist im Zusammenhang mit den dortigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen, um die artenschutzfachlich erforderliche Leitstruktur aufrecht zu erhalten.

Mit der Pflanzung ist die durchgängige Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind vor Pflanzung mit der UNB abzustimmen.

Baumliste östlicher Böschungsbereich:

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

Pflanzqualität:

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

- 7.2.4 Am östlichen Rand des Vorhabengebietes sind die Freiflächen in der vorhandenen Gehölzstruktur durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu schließen. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Die genaue Stückzahl ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzliste Sträucher für den östlichen Böschungsbereich:

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

Pflanzqualität:

Sträucher: 2 mal verpflanz, ohne Ballentuch,
Höhe 100 – 150 cm

Pflanzabstand:

1,0 x 1,5 m

7.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes

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

Standorte der Ersatzpflanzung:

siehe Tabelle 1 unten

Pflanzqualität:

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

Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl
Fichtestraße 92	Heißen	2	743	1
Hingbergstraße 322, 324	Heißen	3	1008	1
Hingbergstraße 320, 316, 312	Heißen	3	885	3

Honigsberger Str. 21m	Heißen	2	862 u. 868	1
Tilsiterstr. 56	Holthausen	9	785	1
Ulmenallee 1	Speldorf	21	270	1
Hundsbuschstr. 24	Speldorf	19	133	2
Erlenweg 81	Saarn	36	336	1
Brüsseler Allee 2-6	Saarn	31	444	1
Rosenstraße 1	Styrum	28	26	2
Feldstraße 34-36	Styrum	19	32	1
Eichenberg 23	Mülheim	12	235	1
Kappenstraße 88-94	Dümpten	10	76-79	2
Summe				18 Stück

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB II bis IV sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für die Außenbauteile werden gemäß DIN 4109 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Schalldämmmaße erf. R'_{w,res} festgesetzt:

LPB I u. II nach DIN 4109 erf. R'_{w,res} ≥ 30 dB

LPB III nach DIN 4109 erf. R'_{w,res} ≥ 35 dB

LPB IV nach DIN 4109 erf. R'_{w,res} ≥ 40 dB.

Gemäß VDI 2719 sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich zu Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über > 50 dB(A) gelegt sind, d.h. in den zeichnerisch als LPB III und IV festgesetzten Fassaden, zur Ge-

währleistung eines ausreichenden Schallschutzes und zur Sicherstellung des Lüftungsbetriebes in diesen Räumen, schallgedämpfte Zuluftseinheiten vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von Juli 2016):

Die DIN-Norm 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr und dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

- 8.2 Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

9. Gestaltungsfestsetzungen

- 9.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen / Wässerung zu erhalten. Bei einem Ausfall von Pflanzen sind diese spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Höhe zu ersetzen. Für die Laubgehölzhecken sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 BauO NRW

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

9.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Dachgauben sind bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig.

II. Kennzeichnung

1 Bergbau und Luftschutzstollen

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) und des Luftschutzstollens besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2
BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1 **Bauschutzbereich**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

IV. Hinweise

1 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes:

Die Auswertung des Vorhabengebietes war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 Vorhandene Leitungen und Kanäle

Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) zu beachten. Die genaue Lage der (Haus-) Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl etc.) abzustimmen.

3 Luftschutzstollen

Auf dem Grundstück Scheffelstraße 30 / Ecke Bruchstraße befinden sich zwei Bunkereingänge. Von hier aus soll sich laut Auskunft der Oberfinanzdirektion Köln, Bundesvermögensab-

teilung, im nördlichen Drittel des Verfahrensgebietes ein verzweigtes Luftschutzstollennetz befinden. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen Stollen, der 1944 aus privaten Mitteln und in Selbsthilfe mit öffentlichen Zuschüssen an Geld und Material errichtet worden ist. Er sollte auf einer nutzbaren Länge von ca. 100 m planmäßig bis zu 500 Personen Schutz gewähren. Die Überdeckung wird mit 10 bis 12 m angegeben. Die holzverbaute Stollenanlage wurde mittlerweile verfüllt und teilweise abgemauert.

Im Rahmen der Bauausführung ist seitens des Vorhabenträgers zu prüfen, inwieweit besondere bautechnische und statische Vorkehrungen im Hinblick auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Anlagen erforderlich werden.

4 **Fluglärm**

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von < 35 dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

5 **Denkmalschutz**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht aus-

§§ 15 und 16 DSchG NRW

geschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6 **Löschwasserversorgung**

- 6.1 Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Vorhabengebietes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich.

§ 5 BauO NRW

Die Vorgaben nach § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden sind zu beachten.

- 6.2 Die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Feuerwehraufstellflächen und Fahrflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind Bestandteil des mit der Feuerwehr abgestimmten Brandschutzkonzeptes für das Vorhabengebiet.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Teil A: Begründung	
1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage des Vorhabengebietes	3
1.2 Infrastruktureinrichtungen	4
1.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	5
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.4 Gender Mainstream	5
3. Anlass zur Planaufstellung	6
4. Projektbeschreibung.....	6
5. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Bauweise	10
6.5 Erschließung	10
6.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche	10
6.5.2 Private Verkehrsfläche	11
6.5.3 Ruhender Verkehr	11
6.5.4 Besucherstellplätze	12
6.5.5 Fahrradabstellplätze	12
6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
6.7 Gestaltung	15
6.8 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	16
6.9 Maßnahmen zum Artenschutz	16
7. Kennzeichnung	17
8. Sonstige Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen.....	18
9. Ver- und Entsorgung.....	19
10. Flächenbilanz.....	20
11. Planungsalternativen.....	21

Teil B: Umweltbericht

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Vorhabengebietes

Das in der Gemarkung Mülheim gelegene Vorhabengebiet liegt rd. 1 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt am Rand des so genannten Mülheimer Dichterviertels. Dieses ist in weiten Teilen in der Gründerzeit entstanden und heute ein bevorzugtes Wohngebiet in unmittelbarer Innenstadtrandlage. So ist auch die Bebauung westlich der Scheffelstraße durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise im Jugendstil geprägt.

Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha. Bei dieser handelt es sich zurzeit zum größten Teil um eine Brache. Über die in das Vorhabengebiet mit einbezogene private Eichendorffstraße wird das seit 2011 bezogene Evangelische Wohnstift Dichterviertel, das südlich an das Vorhabengebiet angrenzt, mit angedient. Südlich des Wohnstiftes führt die Trasse Mülheim-Essen der Deutschen Bahn AG vorbei.

Im Bereich des Vorhabengebietes befand sich früher im Wesentlichen die Ruhrthaler Maschinenfabrik GmbH. Zu dieser gehörte seinerzeit auch die denkmalgeschützte, so genannte Halbvilla des ehemaligen Firmengründers. Das zugehörige Grundstück Scheffelstraße 18 grenzt im Südwesten an das Vorhabengebiet.



Im Übrigen wird das in der Übersicht dargestellte Vorhabengebiet wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Scheffelstraße und das Grundstück Scheffelstraße 18,
- im Norden durch die Bruchstraße,
- nach Osten durch die zur Sackgasse Bruchstraße hin erschlossenen Grundstücke und
- nach Süden durch das Evangelische Wohnstift Dichterviertel, das ebenfalls über die Eichendorffstraße erschlossen wird.

Die Bebauung im näheren Umfeld wird geprägt durch Wohnnutzung, kombiniert mit kleinteiligen Gewerbebetrieben zum Beispiel in Form eines Bestattungsinstitutes, Dienstleistern im Baugewerbe und diversen Lagerflächen. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig.

Die Scheffelstraße fällt höhenmäßig von Süden nach Norden stark ab. Demgegenüber ist das Vorhabengebiet aufgrund der ursprünglichen gewerblichen Vornutzung fast ebenerdig, so dass insbesondere entlang der Bruchstraße Böschungsbereiche mit bis zu 4 m Höhenunterschied zum angrenzenden Straßenniveau bestehen. Die Hangbereiche sind zum Teil mit Sträuchern und Bäumen bestanden.

Im nördlichen Vorhabengebiet liegen zwei Bunkereingänge. Von hier aus befindet sich in der nördlichen Hälfte des Vorhabengebietes ein verzweigtes Luftschutzstollennetz, das 1944 errichtet wurde. Die holzverbaute Stollenanlage wurde mittlerweile verfüllt und teilweise abgemauert.

1.2 Infrastruktureinrichtungen

Das in ca. 1 km Entfernung befindliche Stadtzentrum von Mülheim an der Ruhr ist von dem Vorhabengebiet aus fußläufig erreichbar. Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich darüber hinaus auch im Bereich des Goetheplatzes ca. 250 m westlich des Vorhabengebietes.

Nördlich der Bruchstraße erstreckt sich ein Schul- und Sportplatzbereich. Hier ist der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

1.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Vorhabengebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel in Form der Buslinie 151 mit Haltestellen im Bereich Bruchstraße / Winkhauser Weg sowie Goetheplatz / Schillerstraße in maximal 300 m Entfernung erschlossen.

Über die Bruchstraße sowie die Eppinghofer Straße ist die Aktienstraße in Richtung Essen und damit das übergeordnete Individualverkehrsnetz in Form der BAB A 40 auf kurzem Weg zu erreichen. Die Verbindung nach Dümpten und Oberhausen ist über die Mellinghofer Straße gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Somit entsprechen die Ziele dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Zielen des RFNP.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Vorhabengebiet im zugeordneten Bereich des Teilraumes Stadtmitte. Ihm ist die Nutzungskategorie „Wohnbaufläche“ zugewiesen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Vorhabengebiet ist Teil des im Jahr 2000 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)". Dieser wird mit Inkrafttreten des neuen Planes aufgehoben.

2.4 Gender Mainstream

Gender Mainstreaming in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung sollte sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen Sorge zu tragen.

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ und die damit verfolgten städtebaulichen Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftli-

chen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Anlass zur Planaufstellung

Der seit dem Jahr 2000 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" sah ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung vor. Geplant waren seinerzeit nördlich der Eichendorffstraße rd. 100 Einheiten. Der ruhende Verkehr sollte dabei in einer Gemeinschaftsgarage in zwei unteren Ebenen mit rd. 260 Stellplätzen untergebracht werden.

Dieses Baukonzept wurde durch den seinerzeitigen Vorhabenträger nicht umgesetzt. Das Grundstück wurde an die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) veräußert, die 2011 im südlichen Vorhabengebiet das Altenpflegeheim "Evangelisches Wohnstift Dichterviertel" eröffnete.

Seitens des heutigen Eigentümers besteht die Auffassung, dass sich die ursprünglich geplante verdichtete Wohnbebauung, wie sie Ende der 1990er Jahre entwickelt wurde, nicht mehr am Wohnungsmarkt darstellen lässt. Daher erfolgte für die in Rede stehende Brachfläche eine konzeptionelle Umplanung mit dem Ziel, zur östlichen Abrundung des Dichterviertels ein modernes Wohnquartier mit besonderer Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Als planungsrechtliche Grundlage bedarf es der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Projektbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsträger, die Genossenschaft MWB, strebt als Nachfolgenutzung die Realisierung einer Gemeinschaftsanlage mit 48 Kettenhäusern an. Die Kettenhäuser sollen als zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden. Prägendes Entwurfsmerkmal des neuen Wohngebiets ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene. Dadurch ist es möglich, das neue Stadtquartier vom Autoverkehr freizuhalten und somit die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen zu erhöhen. Die Gemeinschaftswege dienen der oberirdischen, fußläufigen Erschließung der einzelnen Wohneinheiten. Gleichzeitig dienen die Gemeinschaftswege im Bedarfsfall als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge. An den Fußwegen im Vorhabengebiet befinden sich drei Treppenanlagen, die die Zugänge zu den drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sicherstellen. Die Zu- und Abfahrten erfolgen sowohl über eine Zufahrt an der Scheffelstraße als auch über zwei separierte Zufahrten

an der Bruchstraße.



Prinzipische Skizze Kettenhäuser

Gestalterisches Ziel ist es, mit modern interpretierten Haustypen die Architektursprache der unterschiedlichen vorhandenen Stadtvillen weiter zu führen (siehe beispielhafte Variante). Dazu ist eine Wahlmöglichkeit der späteren Eigentümer aus einem vorgegebenen Katalog von Giebel- und Fensterformen sowie Fassadenfarben vorgesehen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag wird der angestrebte einheitliche Baustil der Kettenhäuser sichergestellt.

Eigentumsrechtlich ist die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Daher bietet sich eine zentrale Energieversorgung und gemeinschaftliche Unterhaltung der Erschließungswege und Gemeinschaftsflächen an.

5. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Wohnnutzung verfolgt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)". Dieser Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung des näheren Umfeldes wird das Vorhabengebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in der Regel mit einem erhöhten Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden. Daher sollen die gemäß BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 BauNVO darf in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4, die so genannten GRZ I, nicht überschritten werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird die Bebauung entsprechend der Bebauungsstruktur im näheren Umfeld auf eine angemessenen Dichte beschränkt. Die Festsetzung trägt zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei. Aus diesen Gründen wird auch die Höhenentwicklung der Wohngebäude durch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Darüber ergibt sich eine maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO von 0,8, die entsprechend festgesetzt wird.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung fast eben. Die Höhenlage der zukünftigen Bebauung im Vorhabengebiet ergibt sich aufgrund der erforderlichen Höhenanschlüsse an Scheffel-, Bruch- und Eichendorffstraße. Entsprechend wurden für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen (ÜF) maximale Firsthöhen über NHN in der Planzeichnung festgesetzt. Der Anschluss des Fußwegenetzes zur Bruchstraße erfolgt über zeichnerisch festgesetzte Treppenanlagen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Flächen darf die oben benannte GRZ I gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Der darüber ableitbare Versiegelungsgrad wird als GRZ II bezeichnet.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" ergäbe sich bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ I von 0,4 somit ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 0,6. Tatsächlich ergibt sich durch das Konzept der Pkw-Freien Oberfläche und Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in

drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ein Versiegelungsgrad GRZ II bis 0,75. Die Zulässigkeit einer Versiegelung bis zu einem Wert von 0,75 wurde textlich festgesetzt. Damit bleibt der Versiegelungsgrad unter der regelmäßig maximal zulässigen GRZ von 0,8. Die Versiegelungswirkung kann durch intensive Begrünung der Gemeinschaftsgaragendächer minimiert werden. Daher wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Böschungsbereiche zur Bruchstraße und im Osten werden als Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Sie zählen damit zum Allgemeinen Wohngebiet und sind als Teil des maßgeblichen Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Wie der Flächenbilanz in Kapitel 10 zu entnehmen ist, zählen bis auf die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen auch alle übrigen Flächen zum maßgeblichen Baugrundstück.

6.3 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen für neun Hausgruppen ÜF1 bis ÜF9 festgesetzt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ÜF1 und ÜF2 definieren die Bauflucht zur Scheffelstraße mit jeweils 6 Einfamilienhäusern und bilden mit der auf der gegenüber liegenden Seite vorhandenen Bebauung die zukünftige Straßenansicht.
- Die rückwärtige Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen ÜF1 und ÜF2 bildet ein Wegenetz, das die Bruchstraße in zwei Nord-Süd-Achsen mit der Eichendorffstraße verbindet. Zwischen diesen sind die kleineren Hausgruppen mit jeweils 4 Einfamilienhäusern in Ost-West-Richtung angeordnet.
- Die östliche, zum Teil auch für Rettungsfahrzeuge befahrbare Nord-Süd-Wegetrasse dient gleichzeitig der fußläufigen Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 mit 7 Einfamilienhäusern.
- Die fußläufige Erschließung der Hausgruppen ÜF8 und ÜF9 erfolgt über kleinere Wohnwege von Osten. Die Freiflächen dieser jeweils 7 Einfamilienhäuser orientieren sich entsprechend nach Westen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass sie für die Errichtung der Hauptbaukörper einen Spielraum für die energetische und statische Detailplanung lassen. Durch die Baugrenzen nicht erfasst sind überstehende Bauteile wie Vordächer, Terrassen und deren Einfassungen. Daher wird textlich festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen

bis 2,5 m überschritten werden dürfen.

Bei dem Vorhabengebiet wird es sich aufgrund der Verbundenheit über die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sowie die Erschließungssituation zukünftig um eine wirtschaftliche Einheit handeln. Unabhängig davon wird jeder Wohneinheit das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zustehen, die grundsätzlich individuell gestaltet werden können. Zur Wahrung eines gemeinschaftlichen Gestaltungskonzeptes soll dieser Gestaltungsspielraum durch wenige Rahmenbedingungen eingeschränkt werden. Hierzu zählt u.a. der Verzicht auf Gartenhäuser in den Gartenflächen der Kettenhäuser.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohngebiet zur Ver- und Entsorgung dienen, wie beispielsweise Entlüftungsöffnungen der Gemeinschaftsanlagen in unterer Ebene, vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bauweise

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Kettenhäuser zulässig. Um diese gewünschte Bauform realisieren zu können, wurde eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude müssen in geschlossener Bauweise errichtet werden, jedoch sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von jeweils max. 3 m seitliche Grenzabstände zulässig.

Optisch handelt es sich bei den geplanten Kettenhäusern um Hausgruppen mit wechselnden zweigeschossigen Gebäudeteilen. (siehe auch Prinzipskizze im Kapitel „4. Projektbeschreibung“) Die festgesetzten Kettenhäuser lockern im Unterschied zu Hausgruppen in Form von Reihenhäusern die Gesamtansicht gestalterisch auf.

6.5 Erschließung

6.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Vorhabengebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Bruchstraße und die Scheffelstraße erschlossen.

Entlang der Südseite der Bruchstraße ist durch die Stadt der Neuausbau eines rd. 1,5 m breiten Gehweges geplant. Hierfür muss eine rd. 8 m² große Fläche des Vorhabengebietes in Anspruch genommen werden. Der Vorhabenträger hat sich zur Abtretung im Rahmen des Durchführungsvertrages bereit erklärt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte entsprechend die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche (siehe im VBB auch Ausschnitt im Maßstab 1:250). Ferner hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsver-

trag bereit erklärt, den Ausbau des 1,5 m breiten Gehwegs im Bereich des Vorhabengebietes für die Stadt zu übernehmen.

Die Scheffelstraße wird durch den Vorhabenträger nach Umsetzung des Vorhabens wieder in den heute vorhandenen Ausbauzustand versetzt.

Die Zufahrt in die drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene erfolgt über drei separate Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Bruch- bzw. Scheffelstraße aus. Durch diese Anordnung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßennetz verteilt und negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr werden vermieden.

6.5.2 Private Verkehrsfläche

Von der Scheffelstraße erfolgt die Süderschließung über die Eichendorffstraße. Diese wird nach Osten weiter ausgebaut. Die Eichendorffstraße wird nicht an die Stadt übertragen und entsprechend als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient sowohl den künftigen Anwohnern des Vorhabengebietes als auch dem südlichen Anlieger, dem Evangelischen Wohnstift Dichterviertel der Erschließung. Entsprechend wurde die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Gleichzeitig muss die Befahrung für die Müllentsorgung sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein. Das zeichnerisch festgesetzte Fahrrecht (FR) sichert die Andienung des zentralen Müllstandortes durch die Müllentsorgung sowie die Zufahrt für die Berufsfeuerwehr. Das Brandschutzkonzept ist als Sonderzeichnung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen die drei zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung 6.2 aufgenommen, durch die die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Wie der auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Untergeschossübersicht entnommen werden kann, erstrecken sich 31 der 48 Kettenhäuser jeweils zur Hälfte oberhalb der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene. Über die verbleibende Kellerhälfte ist der direkte Zugang zur Gemeinschaftsgarage möglich.

Die aktuelle Planung sieht in den Gemeinschaftsgaragen die Errichtung von insgesamt 108 Stellplätzen vor. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 WE:2,25 Stellplätze. Die Novellierung der Sonderbauverordnung vom 2.12.2016 sieht eine Verbreiterung von Stellplätzen in Tiefgaragen und weitere Änderungen vor, durch die sich im Rahmen der Detailplanung Umplanungsbedarfe im Untergeschoss ergeben könnten. Unter Anwendung

der geplanten Vergrößerung der Stellplatzbreiten könnten rd. 10 bis 15 % weniger Stellplätze im Sinne der Sonderbauverordnung innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden. Es verbleibt ein Angebot von mindestens 91 Stellplätzen im Sinne der Sonderbauverordnung. Dies entspräche dann einem Stellplatzschlüssel von 1:1,9, der damit die für das Quartier zu erwartenden Bedarfe an den ruhenden Verkehr weiterhin abdeckt.

6.5.4 Besucherstellplätze

In der Eichendorffstraße werden nach Endausbau für Besucher 19 Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung stehen, von denen 6 am Ende der Eichendorffstraße noch neu anzulegen sind. Davon werden dem Allgemeinen Wohngebiet 12 zugeordnet (GSt1 und GST 4). Dies entspricht einem ortsüblichen Besucherstellplatzschlüssel 1:4. Sieben stehen allgemein den Anliegern der Eichendorffstraße zur Verfügung.

6.5.5 Fahrradabstellplätze

In den Tiefgaragen des Vorhabengebietes wurden Flächen zur Unterbringung von mindestens 58 Fahrrädern berücksichtigt. Oberirdisch soll auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt3 an der Eichendorffstraße das oberirdische Abstellen von mindestens 10 Fahrrädern ermöglicht werden.

Im Durchführungsvertrag sind die entsprechenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt.

6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.6.1 Verkehrslärm

Das Vorhabengebiet wird durch die Verkehrslärmquellen

- Scheffelstraße im Westen
- Bruchstraße im Norden und
- Trasse Mülheim-Essen der Deutschen Bahn AG im Süden

beschallt. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionsbelastungen des Vorhabengebietes wurden Geräuschimmissionsberechnungen durchgeführt und nach der DIN 18005 bewertet. Diese erfolgte sowohl unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens als auch in freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch die geplanten Baukörper.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dessen Rahmen sich der

Vorhabenträger zu der Umsetzung des Vorhabens zu verpflichten hat. Entsprechend erfolgt die weitergehende Betrachtung unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der konkret geplanten Bauvorhaben. Die Ergebnisse der gutachterlichen Betrachtung für die Wohngebäude und die Erdgeschoss-Freisitze bzw. Dachterrassen stellen sich auf dieser Basis wie folgt dar:

6.6.1.1 Wohngebäude

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden

- an den südöstlich zur Schienenstrecke orientierten geplanten Gebäuden im Tageszeitraum eingehalten, aber im Nachtzeitraum um bis zu 7 dB(A) überschritten und
- an den an der Scheffel- und Bruchstraße geplanten nächstgelegenen Gebäuden im Tages- und Nachtzeitraum jeweils bis zu 14 dB(A) überschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der Scheffel- und Bruchstraße sind aufgrund des geringen Abstandes und der Höhenlage zur Straße nicht wirksam durchführbar.

Durch die südöstliche Schallquelle "Schienenverkehr" wird der schalltechnische Orientierungswert tagsüber an der geplanten Wohnbebauung nicht überschritten. Für den Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen um bis zu 5 dB(A). Zur Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand im südöstlichen Grundstücksbereich untersucht. Danach ergäbe sich für die Lärmschutzwand eine Höhe zwischen 3 und 5 m auf einer Länge von zweimal 30 m entlang der südöstlichen Vorhabengebietsgrenze sowie auf der westlich davon verlaufenden Böschung. Da die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber unterschritten und auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, erscheint die Errichtung dieser Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Zudem müsste die Schallschutzwand auf einer Böschung erreicht werden, die eine Leitlinienfunktion für den Artenschutz darstellt. Diese Funktion soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten bzw. durch Nachpflanzungen gesichert werden. Als Er-

gebnis der Abwägung dieser Belange soll auch aus Artenschutzgründen auf die Errichtung der Schallschutzwand zum Schienenverkehr hin verzichtet werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 und des Ausschlusses von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist für Teilbereiche des Vorhabengebietes die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern die gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte innen nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster mit oder ohne schallgedämmte Lüfter, Außentüren, Dachflächen, Wände entsprechend der Lärmpegelbereiche zu verwenden.

Für die geplante Wohnbebauung erfolgt entsprechend die zeichnerische Festsetzung der maßgeblichen Lärmpegel an den jeweiligen Baugrenzen. Die darauf oder dahinter geplanten Außenbauteile müssen die im Folgenden genannten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gewährleisten:

LPB I u. II	nach DIN 4109	erf.R'w,res ≥ 30 dB
LPB III	nach DIN 4109	erf.R'w,res ≥ 35 dB
LPB IV	nach DIN 4109	erf.R'w,res ≥ 40 dB.

An den zu den Schallquellen Scheffel- und Bruchstraße sowie DB-Trasse orientierten Fassaden mit maßgeblichen Lärmpegeln III und IV ergeben sich im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 50 dB(A). Gemäß der VDI-Richtlinie sollen in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich zu Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) gelegen sind, zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes und zur Sicherung des Lüftungsbetriebes in diesen Räumen, schallgedämpfte Zuluftseinheiten vorgesehen werden. Der Empfehlung des Schallgutachters folgend wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausreichen.

6.6.1.2 Freisitze

Die Berechnungen für die Erdgeschoss-Terrassen zeigen, dass die schalltechnischen Ori-

entierungswerte für Allgemeine Wohngebiete - mit Ausnahme der Terrassen der im Vorhaben- und Erschließungsplan nummerierten Häuser 6 und 12 - eingehalten werden. Auf den Erdgeschoss-Terrassen der Häuser 6 und 12 ergeben sich Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 5 dB(A).

Auf den Dachterrassen der Häuser 6, 12, 13, 24 und 48 ergeben sich ebenfalls Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 5 dB (A). Auf den übrigen Dachterrassen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auf der gesamten Dachterrassenfläche bzw. auf dem Großteil der Dachterrassenfläche eingehalten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden auf allen Freisitzen im gesamten Vorhabengebiet unterschritten. Da in Mischgebieten gesundes Wohnen uneingeschränkt möglich ist, sind weitere Schutz-Maßnahmen im Bereich der Freisitze und Balkone nicht erforderlich.

6.6.2 Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sollen nach Möglichkeit ohne mechanische Einrichtungen entlüftet werden. Die am Rand der südlichen Gemeinschaftsgarage geplanten natürlichen Entlüftungseinrichtungen sind beispielhaft im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen. Sofern doch entsprechende Entlüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind diese so zu führen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf angrenzende Gebäude und Freiflächen vermieden werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

6.7 Gestaltung

6.7.1 Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung des Wohnquartiers sind Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen heimischen Laubgehölzhecken vorgesehen. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Gestaltung und dauerhaften Sicherung der Einfriedungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7.2 Dachgestaltung

Zur Beschränkung der Gestaltungsvielfalt sollen die Dächer der Kettenhäuser als Sattel- oder Pultdächer ausgeführt und auf die Verwendung weiterer Dachformen wie Tonnendach o.ä. verzichtet werden. Entsprechend sollen sich Dachgauben nur untergeordnet

darstellen und daher nur bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig sein.

6.8 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wurde zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Den Empfehlungen des Gutachtens folgend wurden zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- den Erhalt und die Aufwertung des östlichen Böschungsbereiches als Leitlinie für den Artenschutz,
- die Gestaltung des nördlichen Böschungsbereiches zur Bruchstraße und der Pflanzung von 7 Bäumen,
- die Festsetzung von drei Bäumen in der Eichendorffstraße sowie
- als Vermeidungsmaßnahmen die weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers sowie die wasserdurchlässige Befestigung der neuen oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen.

Darüber hinaus sind auf weiteren Grundstücken des Vorhabenträgers innerhalb des Mülheimer Stadtgebietes in den Gemarkungen Heißen, Holthausen, Speldorf, Saarn, Styrum, Mülheim und Dümpten 18 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 29 Bäumen, die auf der Basis der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über eine Ersatzgeldzahlung auszugleichen sind.

Entsprechende Regelungen zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Mit der Umsetzung der vorstehend benannten Maßnahmen gelten die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe als ausgeglichen. Details sind dem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung zu entnehmen.

6.9 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Da der Artenschutz nicht der Abwägung unterliegt, wurden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entsprechend als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese beziehen sich auf

- die Terminierung der Baufeldräumung und Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln
- das Anbringen von Fledermaus- und Vogelbrutkästen
- die Verwendung von "fledermausfreundlichen" Lampen

Ferner ist bei den Tiefbauarbeiten im Luftschutzstollenbereich, im Bereich des Bergbaustollens und des Lichtlochs auf mögliche Hohlräume zu achten, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind. Details zu den Artenschutzbelangen sind ebenfalls dem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung zu entnehmen.

7. Kennzeichnung

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 19.05.2017 erstmals auf die Lage bergbaulicher Altanlagen im Vorhabengebiet hingewiesen.

Das Vorhabengebiet liegt danach über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Schutzengel". Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung ist nach Kenntnis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, nicht mehr erreichbar. Im nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebietes ist in den aktuellen Unterlagen des Bergamtes das "Lichtloch Nr. 2" als Schacht dokumentiert. Ferner verläuft danach unter dem Vorhabengebiet nahe der Bruchstraße der "Stollen von Leybank".

Der Empfehlung des Bergamtes folgend wurde durch das Sachverständigenbüro ibg Altbergbau GmbH eine ergänzende Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt und auf dieser Basis eine Bergschadentechnische Gefahrenanalyse erstellt. Die vermutete Lichtloch- und Stollen-Lagen wurden in einer Anlage georeferenziert dargestellt. Danach unterquert der Leybänker Stollen das Vorhabengebiet in etwa parallel nahe zur Bruchstraße in ungefähr 10 m – 12 m Teufe. Das Lichtloch Nr. 2 fußt auf dem Stollen und ist daher ebenfalls etwa 10-12 m tief.

Das bergbaulich Außergewöhnliche daran ist, dass der sogenannte Leybänker Stollen vermutlich bereits im 17. Jahrhundert zur Kohleexploration vorangetrieben wurde. Hierbei wurde der Stollen nicht im Festgestein des Karbons, sondern innerhalb der Lockermassen der quartären Deckschichten über mehrere hundert Meter in einer Tiefe von etwa 10-12 m unter Gelände aufgeföhren. Es ist davon auszugehen, dass der Stollen zwischenzeitlich zusammengebrochen ist; es liegen Hinweise vor, dass dies bereits vor 1800 passierte.

In vergleichbarer Tiefe wurde zu Beginn des Zweiten Weltkrieg der Luftschutzstollen Bruchstraße in das Gelände getrieben. Das Gelände steigt von der Bruchstraße zur

Eichendoffstraße im Süden des Vorhabengebietes um mehrere Meter an. Über drei Einfahrtbereiche sind in abgestuften Tiefenlagen 3 separate Gemeinschaftsgaragen in unteren Ebenen geplant. Darunter wird das Niederschlagswasser-Rigolensystem des Vorhabengebietes installiert. Hierzu wurde seitens der Aquatechnik GmbH die abgestimmte "Konzeptionelle Vorplanung zum Regenwassermanagement" Stand 03.02.2017 erstellt und in die erste Offenlage eingestellt.

Der zu sichernde Bergbaustollenbereich befindet sich unmittelbar nördlich der Luftschutzstollen in vergleichbarer Höhenlage. Der Sicherungsraum ist entsprechend nach Norden zu erweitern. Die weiteren Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen entsprechen denen für den Luftschutzstollen. Es bietet sich somit eine Umsetzung in einer Maßnahme einschließlich Anlage der Baugrube für die Versickerungsanlagen an.

Die Herstellung der drei weiträumigen Tiefgaragen über dem Niederschlagswasser-Rigolensystem nach Sicherung der Luftschutzstollen-Anlage ist ohnehin Bestandteil der vorliegenden Planung. Demgegenüber stellt die Ausweitung des Untersuchungs- und Sicherungsraums um den altbergbaulichen Einwirkungsbereich eine verhältnismäßig geringe räumliche Erweiterung dar. Auf diesem Weg soll die Sicherung von Stollen und Lichtloch erzielt werden, so dass die Bebauung gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" realisiert werden kann.

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) und des Luftschutzstollens besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

8. Sonstige Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden zu folgenden planungsrelevanten Aspekten Hinweise gegeben, die im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Kampfmittelbeseitigung
- vorhandene Leitungen und Kanäle
- Luftschutzstollen
- Fluglärm

- Denkmalschutz
- Löschwasserversorgung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Telekommunikation und - bei Bedarf - Gas erfolgt über die Scheffel- und Bruchstraße mit Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Nahwärmevorranggebiets der medl GmbH. Sofern technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, sollen insbesondere Neubauvorhaben, die sich innerhalb des Nahwärmevorranggebietes befinden, an das Nahwärmenetz der medl GmbH angeschlossen werden. Die Ausdehnung des in Frage kommenden Netzes reicht bisher bis zur Ecke Bruchstraße / Eppinghofer Straße. Nach Einschätzung der medl liegt die Anschlussleistung des Vorhabengebietes Dichterviertel und die hierfür notwendigen Investition in die neue Nahwärmeanschlussleitung in keinem passenden Verhältnis, so dass sich zurzeit ein Anschluss an das Nahwärmenetz nicht darstellen lässt. Nach Einschätzung der medl wäre eine Anschlussleistung von rund 2.000 kW notwendig, um den Anschluss wirtschaftlich darstellen zu können. Dies entspricht ungefähr dem 6-fachen der Anschlussleistung des neuen Bauvorhabens im Dichterviertel an der Scheffelstraße. Vor diesem Hintergrund wird durch den Vorhabenträger zurzeit eine zentrale Versorgungskombination aus Kraft-Wärme-Kopplung und Heizkessel für das Vorhabengebiet geprüft.

Die Vorhaltung der Entsorgungsbehälter für Restmüll, Wertstoff- und Biomüll ist in drei zentralen Nebenanlagen vorgesehen (siehe Planzeichnung). Die Andienung wurde mit dem Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) abgestimmt. Da zur Andienung der zentralen Müllsammelstelle keine Wendemöglichkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge bestehen, erhält die Stadt die Berechtigung, die Ausfahrt über die Eichendorffstraße zu nutzen.

Die verkehrliche Erschließung berücksichtigt darüber hinaus auch die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Gemäß Vorplanungen der Niederschlagswasserbeseitigung ist es nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers vorgesehen, das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Davon aus-

genommen sind die Gemeinschaftsgaragenein- und -ausfahrten, die Treppenanlagen, die Müllstellplätze und die private Verkehrsfläche Eichendorffstraße. Zudem sind die neu anzulegenden Gemeinschaftsstellplätze GSt an der Eichendorffstraße mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Als Oberflächenbefestigung können z.B. Pflastersteine mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine verwendet werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplanten Maßnahmen zur Luftschutz- und Bergbaustollensicherung werden so geplant und ausgeführt, dass die Niederschlagswasserversickerung gemäß dem Entwässerungskonzept Aqua-Technik vom 03.02.2017 ohne Einschränkungen durchgeführt werden kann. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Vorhabengebiet wird durch die baulichen Maßnahmen zur Stollensicherung nicht beeinträchtigt.

Für den neu zu errichtenden östlichen Teil der Eichendorffstraße sind das Rückhaltevolumen und der Drosselungsabfluss des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal mit den städtischen Fachämtern als Teil des Entwässerungskonzeptes abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ein wasserrechtliche Verfahren zu beantragen. Hierzu finden sich ebenfalls Regelungen im Durchführungsvertrag.

10. Flächenbilanz

Wohnbauland		rd. 11.657 m ²
48 Hausgrundstücke mit Terrassen und Gärten	rd. 8.173 m ²	
Wegenetz	rd. 1.665 m ²	
Treppenanlagen und Tiefgaragenein-/Ausfahrten	rd. 225 m ²	
Müllsammelstellen	rd. 90 m ²	
Böschungsbereich an der Bruchstraße und im Osten	rd. 1.504 m ²	
Private Verkehrsfläche Eichendorffstraße		rd. 1.373 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg Bruchstraße		rd. 08 m ²

Gesamtfläche Geltungsbereich rd. 13.038 m²

11. Planungsalternativen

Das Vorhabengebiet umfasst im Wesentlichen das Firmengelände der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik GmbH. Nach Einstellung des Firmenbetriebes wurde in den 1990er Jahren das städtebauliche Ziel der Realisierung eines Wohnquartiers mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen zur städtebaulichen Erweiterung des Dichterviertels entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)", der seit dem 15.08.2000 rechtskräftig ist, sah eine bis zu viergeschossige Bebauung mit rd. 100 Einheiten vor. Der ruhende Verkehr sollte zur Schaffung einer verkehrsfreien Oberfläche vollständig in einer Gemeinschaftsgarage in zwei unteren Ebenen mit rd. 260 Stellplätzen untergebracht werden.

Dieses Baukonzept wurde seitens des seinerzeitigen Eigentümers nicht umgesetzt. Die aktuelle Planung sieht mit 48 Kettenhäusern und bis zu 108 Stellplätzen in drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene eine starke Reduzierung der Baumasse und eine Ausrichtung von Geschosswohnungsbau auf einen Einfamilienhauscharakter vor. An dem ursprünglichen Konzeptansatz der Schaffung einer verkehrsfreien Oberfläche soll festgehalten werden.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes sind durch die Höhenentwicklung des Vorhabengebietes und dem Vorhandensein von Luftschutzstollen in über 10 m Tiefe erhebliche bautechnische Herausforderungen verbunden. Eine weitere Reduzierung der Baumasse der heutigen Planung wäre unverhältnismäßig und soll daher nicht weiter verfolgt werden.

Die vorliegende Planung greift das Wegekonzept des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zwei parallelen Nord-Süd-Verbindungen der Eichendorffstraße mit der Bruchstraße auf. Daraus resultieren die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausrichtung der einzelnen Wohngebäude. Zur Freistellung der östlichen Böschungsbereiche wurden im Laufe des Planungsprozesses die überbaubaren Grundstücksflächen ÜF8 und ÜF9 weiter nach Westen verschoben. Darüber hinaus lässt das Durchwegungskonzept, über das zum Teil auch der Brandschutz gewährleistet wird, keinen großen Gestaltungsspielraum.

Die ursprüngliche Planung sah zur Deckung des bauordnungsrechtlich für Geschosswohnungsbau notwendigen Spielplatznachweis im östlichen Teil des Vorhabengebietes eine private Spielplatzfläche von ca. 300 m² mit einem Sandkasten und verschiedenen Spielgeräten der Spielplatzkategorien A und B vor. Im aktuellen Einfamilienhauskonzept steht jeder Wohneinheit eine eigene Gartenfläche von mindestens rd. 54 m² zur Verfügung.

Daher wird die Festsetzung einer zentralen Spielfläche der Kategorie A/B innerhalb des Vorhabengebietes nicht mehr erforderlich, zumal sich eine öffentliche Spielfläche der Kategorie B in unmittelbarer Nähe an der Bruchstraße befindet. Zudem bieten auch die verkehrsfreien Gemeinschaftsflächen Aufenthaltsqualität.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" trägt zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB bei. Dabei stellt das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine erheblich reduzierte und städtebaulich sinnvolle Lösung dar, zu der unter Berücksichtigung der angedachten Planungsansätze keine Alternative gesehen wird.

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung im Sinne einer Nulllösung wäre ein Verzicht auf die Innenentwicklung eines Wohnquartiers mit guter infrastruktureller Anbindung. Dies widerspräche den gesamtstädtischen Zielen der Wohnbaulandentwicklung.

Teil B: Umweltbericht

1. Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Im Hinblick auf diese Rechtslage werden im weiteren Bauleitplanverfahren die umweltrelevanten Belange in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt. Der nachfolgende Umweltbericht wurde vom Büro für Objekt- und Landschaftsplanung SEELING + KAPPERT GbR, Weeze, verfasst.

1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem ca. 1 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt gelegenen Vorhabengebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Firmengelände der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik. Nach Aufgabe der Produktion wurde das Gelände abgeräumt und die z.T. belasteten Böden saniert. Für eine angestrebte Wohnnutzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan S 14 (v) aufgestellt, der am 15.08.2000 in Kraft getreten ist. Das Baurecht wurde innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" nicht umgesetzt. Nach Übernahme des Geländes durch die Mülheimer Wohnungsbau eG beabsichtigt nun die neue Eigentümerin am Rande des sogenannten „Dichterviertels“ 48 Einfamilienhäuser zu bauen. Der ruhende Verkehr soll in drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene im Vorhabengebiet untergebracht werden.

Für das Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ aufgestellt, der in den überlagernden Bereichen den bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ aus dem Jahr 2000 ersetzen soll.

Das ca. 1,3 ha große Vorhabengebiet wird im Norden von der Bruchstraße und im Westen von der Scheffelstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Eichendorffstraße, die auch das südlich an das Vorhabengebiet angrenzende Evangelische Wohnstift Dichterviertel erschließt. Im Osten reicht das Vorhabengebiet bis an die Gärten und Garagenhöfe der bestehenden Wohnbebauung der Bruchstraße heran. Zur Sicherung bestehender Ge-

hölzstrukturen wurde die südöstliche Grenze bis an die Trasse Mülheim – Essen der Deutschen Bahn AG erweitert.

Im Rechtsplan zum VBB werden die geplanten Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Der VBB enthält neun durch Baugrenzen umschlossene Bauflächen, die als ÜF1 bis ÜF9 (ÜF = Überbaubare Fläche) gekennzeichnet sind. In diesen Bauflächen sollen die geplanten 48 Gebäude als Kettenhäuser errichtet werden, wobei jeweils zwischen drei und sieben Häuser eine Hausgruppe bilden.

Die Grundflächenzahl, die das Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche angibt und als so genannte GRZ I bezeichnet wird, wird im VBB mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer 40-prozentigen Überbauung. Für Nebenanlagen wie Terrassen, Zuwegungen, sonstige untergeordnete bauliche Einrichtungen und die mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen darf diese GRZ I entsprechend der textlichen Festsetzungen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 0,60 um bis zu 0,15 überschritten werden. Somit ist davon auszugehen, dass insgesamt bis zu 75% der Wohnbauflächen zukünftig be- bzw. unterbaut sein werden. Die Gemeinschaftsgaragenflächen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 30 cm zu versehen und zukünftig Teil der Privatgärten. Die gehölzbestandene Böschung am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist als Fläche mit „Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. In die Fläche eingebunden ist der gesamte vorhandene ältere Gehölzbestand, der durch weitere Pflanzungen zu ergänzen ist.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt aus westlicher Richtung von der Scheffelstraße und über die Eichendorffstraße, die im Südosten des Vorhabengebietes in einem Wendekreis endet. Eine weitere Einfahrt nördlich der Eichendorffstraße dient für Müll- und Rettungsfahrzeuge als Umfahrt. Über die mittlere Wegetrasse lassen sich die Gemeinschaftsgaragentreppenhäuser durch die Feuerwehr erreichen. Alle weiteren Wege zur inneren Erschließung des Vorhabengebietes sind nur fußläufig nutzbar. Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind in drei Abschnitte untergliedert. Zwei Ein-/Ausfahrten erfolgen von der Bruchstraße aus, eine weitere über die Scheffelstraße.

1.2 Funktionen und Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes:

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntm. vom 01.06.2016
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003; Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006); Geräuschimmissions-Untersuchung
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	VBB „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“, Büro ITAB, Dortmund 22.11.2016; Bewertung von Lichtemissionen, Büro GFO, Krefeld, 09.09.1999
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	
Tiere/ Pflanzen und biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntm. vom 15.03.2016;. Stadtökologischen Beitrag der Stadt Mülheim an der Ruhr (StöB, 2007); LANUV Infosysteme, Biotopkataster

	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) 	<p>Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, August 2016; Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) Büro SEELING + KAPPERT, September 2015, ergänzt 25.08.2016; Gutachterliche Stellungnahme Baumschutz, Dr. J. Kutscheidt, April 2016</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> <p>Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)</p>	<p>Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens/Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	<p>Landschaftsplan vom 28.02.2005, in der Fassung der Bekanntm. vom 15.03.2016; Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, August 2016; Bodenkarte BK50</p>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 in der Fassung der Bekanntm. vom 01.06.2016; Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, August 2016</p>

		umweltbezogene Auswirkungen / bergbauliche Schutzmaßnahmen (auch Schutzgut Mensch sowie Schutzgut Kultur- und Sachgüter)	Bergschaden-technische Gefahrenanalyse, ibg Altbergbau GmbH, August 2017; Fachtechnische Stellungnahme, Aquatechnik, 28.08. 2017 und 06.09.2017
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaltungsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit; Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005, in der Fassung der Bekanntm. vom 15.03.2016; Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, August 2016; Vorplanung Niederschlagsentwässerung, Büro AQUA-Technik, 03.02.2017
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	

Klima	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003; Energetischer Stadtentwicklungsplan Mülheim an der Ruhr (2015); Strategische Weiterentwicklung von Klimaschutz und Energiewende (2016)
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Land-schaft	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntm. vom 15.03.2016; Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Büro SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, August 2016
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmal-schutz-gesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan S 18 (v) beinhaltet den nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 14 (v), der in diesem Bereich bereits Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt hat. Die ehemalige Industriellenvilla

sowie die bereits realisierten Gebäude und Außenanlagen des Evangelischen Wohnstiftes Dichterviertel sind von dem Geltungsbereich ausgenommen.

Der VBB „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ ist bisher im Geltungsbereich des neuen VBB S 18 (v) nicht umgesetzt, jedoch auch nicht aufgehoben worden, so dass er die rechtliche Grundlage für die Bestandsnutzungen im Vorhabengebiet darstellt.

Nach dem Abräumen der Gebäude und der Sanierung belasteter Böden lag das Gelände über 12 Jahre brach. In der Zeit hat sich ein ruderaler Aufwuchs aus Sämlingen typischer Pionierbaumarten gebildet. Der z.T. ältere Baumbestand des Fabrikgeländes wurde für die Bodenarbeiten bis auf eine Baumgruppe mit zwei mehrstämmigen Berg-Ahorn und einen Gehölzstreifen mit Laubbäumen im Böschungsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze abgeräumt. Der Gehölzstreifen bindet im Süden an den Bewuchs der Bahntrasse an, so dass dem Bereich auch Bedeutung für den Biotopverbund und als Leitstruktur für den Artenschutz zukommt.

Unter dem Vorhabengebiet befinden sich Relikte privater Luftschutzstollen aus dem Zweiten Weltkrieg. Drei Ein-/Ausgänge dieser Stollen sind bekannt, die alle verschlossen sind (s. Anlage 3 zur ASP: Büro AQUA Technik: Stellungnahme Zugänglichkeit Luftschutzstollen, 09.03.2016). Die Stollen sind nach derzeitiger Kenntnis weitgehend verfüllt.

Das Vorhabengebiet weist eine mittlere Höhenlage zwischen 58.00 und 60.00 m über Normal Höhen Null (ü. NHN) mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die Höhenunterschiede zu den z.T. deutlich tiefer liegenden Straßen und Nachbargrundstücken werden über Erdböschungen abgefangen. Innerhalb des Vorhabengebietes gibt es ein bewegtes Kleinrelief mit kleineren Mulden und Hügeln, die anthropogen im Rahmen der Bodensanierung entstanden sind.

Das Gelände ist bis zum heutigen Zeitpunkt mit einem Bauzaun umfriedet und für Privatpersonen nicht zugänglich.

Großräumig betrachtet befindet sich das Vorhabengebiet rund 1 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt in dem sogenannten „Dichterviertel“, das in der Gründerzeit entstand. Zum Viertel zählen auch die zwei- und dreigeschossigen Gebäude in der Bauweise des Jugendstils auf der gegenüberliegenden Seite des Vorhabengebietes in der Scheffelstraße.

1.3.2 Schutzgut Mensch

Für die Gesundheit des Menschen ist es von großer Bedeutung, ein günstiges Wohnumfeld mit geringen Belastungen, Immissionen und Altlasten, Möglichkeiten zur Erholung und Regeneration und eine entsprechender Infrastruktur zu schaffen. Unter dem Aspekt

der Siedlungsentwicklung wird die Lage des Grundstücks im Stadtgebiet bewertet. Für die land- und forstwirtschaftliche Produktion spielt das innerstädtisch gelegene Vorhabengebiet keine Rolle, so dass diese Aspekte keiner weiteren Prüfung bedürfen.

Aspekt Lärmschutz

a) Straßen- und Schienenverkehr

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" wurden seinerzeit die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms durch die Gesellschaft für bauphysikalische Objektberatung (Büro GFO) untersucht. Die gutachterlichen Untersuchungen wurden im aktuellen Verfahren auf die vorliegende städtebauliche Planung unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Grundlagen abgestimmt (Büro ITAB, Dortmund, November 2016).

Das Vorhabengebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der „Bruchstraße“ und der „Scheffelstraße“ sowie vom Schienenverkehrslärm der südlich gelegenen Trasse Mülheim-Essen. Für das Vorhabengebiet sind die Lärmrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurde geprüft, inwiefern es zu Überschreitungen der zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die geplante Wohnbebauung kommen kann und ob bzw. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Weiterhin wurde untersucht, wie sich der aus der Planung resultierende Zusatzverkehr auf die bestehende umliegende Bebauung auswirken kann.

Für die Bruchstraße und die Scheffelstraße wurden von der Stadt Mülheim an der Ruhr Verkehrszahlen für die nachmittägliche Stundenspitze zur Verfügung gestellt, die auf eine tägliche Verkehrsstärke umgerechnet wurden. Die Schallemissionen durch den Schienenverkehr der Trasse Mülheim – Essen (Schienenverkehrsstrecken 2291, 2300) wurden anhand der Verkehrsprognose lt. Auskunft der DB AG, Berlin Juli 2015 ermittelt. Der früher übliche „Schienenbonus“ von 5 dB(A), der seit dem 01. Januar 2015 nicht mehr gilt, wurde nicht berücksichtigt.

Bewertung

Die Berechnungen der Schalluntersuchungen zeigen, dass sich an den zu den Straßen und zu der Schienenverkehrsstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) ergeben. In der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens Teile der Wohnbebauung als Lärmpegelbereiche II bis IV gekennzeichnet, in denen in Abhängigkeit zur Schutzbedürftigkeit der Nutzung die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein wird. Weitere Details zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können Kap. 6.6 der Begründung entnommen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aktive Schallschutz-Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der Scheffelstraße und Bruchstraße sind aufgrund des geringen Abstands und der Höhenlage der Häuser zur Straße nicht durchführbar bzw. auch aus städtebaulicher Sicht nicht vorstellbar. Darüber hinaus wäre mit Schallschutzwänden auch nur ein unzureichender Schutz der Wohnräume im Obergeschoss zu erzielen.

Aufgrund einer festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 und des Ausschlusses von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist für Teilbereiche des Vorhabengebietes die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese beinhalten die Verwendung schallschützender Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmter Außentüren, Dachflächen und Wände. Darüber hinaus kann es bei Schlafräumen mit nächtlichen Schallemissionen von über 50 dB(A) notwendig sein, schallgedämmte Zuluftseinheiten vorzusehen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richten sich nach den im VBB festgesetzten Lärmpegelbereichen sowie der geplanten Grundrissgestaltung der Gebäude.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausreichen.

An Freisitzen und Dachterrassen werden die Orientierungswerte für Wohngebiete weitgehend eingehalten. Überschreitungen liegen unterhalb der Grenzwerte für Mischgebiete, so dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für Freisitze und Dachterrassen festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass im neuen Wohnquartier gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

An der bestehenden Wohnbebauung werden durch den Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bereits im Bestand im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Durch den aus dem Plangebiet resultierenden Zusatzverkehr und die zu erwartende allgemeine Verkehrszunahme ergeben sich als unkritisch zu beurteilende Erhöhungen der Beurteilungspegel von < 1 dB(A). Somit sind keine wesentlichen Veränderungen durch Schallemissionen der neuen Bebauung für die bestehende Wohnnutzung gegeben. Für die Bewohner des Wohnstiftes sind durch die geplante Wohnnutzung keine wesentlichen Schallemissionen zu erwarten.

Aspekt Lärmschutz

b) Luftverkehr

Bestandsbeschreibung

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

Bewertung

Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus.

Für das Vorhabengebiet ist eine Vorbelastung durch Fluglärm durch den Flughafen Düsseldorf International gegeben, die aufgrund der Lärmindikatorwerte zwischen 35 und 40 dB(A) jedoch bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant ist. Im Rahmen der Bauleitplanung können daher keine Maßnahmenregelungen erfolgen. Unter diesen Gesichtspunkten sind demnach keine Bedenken des vorbeugenden Lärmschutzes gegeben, die gegen eine Realisierung der Bebauung sprechen würden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) beeinträchtigt sein. Aus der näheren Umgebung des Gebietes (500 m Umkreis) gibt es aktuell wenige Beschwerden, aus der weiteren Umgebung liegen allerdings zahlreiche Beschwerden vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zur Verringerung des Fluglärms möglich. Bei einer entsprechenden Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms mindern.

Aspekt Lärmschutz

c) Gewerbe

Nach Einschätzung des gewerblichen Immissionsschutzes wirken keine gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet ein, die einer gutachterlichen Betrachtung bedürfen, so dass kein Gewerbelärm in die Geräuschimmissions-Untersuchung eingeflossen ist. In der näheren Umgebung sind lediglich einige kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine gewerblichen Nutzungen im Plangebiet vorbereitet, so dass diesem Aspekt auch zukünftig keine Bedeutung zukommt. Eine weitere Bewertung sowie die Planung von Maßnahmen sind für diesen Aspekt nicht erkennbar.

Aspekt Lärmschutz

d) Sportstätten

Bestandsbeschreibung

Nordöstlich des Vorhabengebietes liegen in ca. 60 Metern Luftlinie zur geplanten Bebauung die Sportstätten der Schule Bruchstraße. Hierzu zählt auch ein Sportplatz. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" wurde der Sportstättenlärm auf der Grundlage der 18. BImSchV einer differenzierten Beurteilung unterzogen. Auch unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Regelung für Ruhezeiten wurden die Richtwerte eingehalten. Weitergehende gutachterliche Betrachtungen wurden daher nicht vorgenommen. Die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche überschreiten an keinem Gebäude im Vorhabengebiet den gemäß der 18. BImSchV zu fordernden Immissionsrichtwert für die Ruhezeiten von 50 dB (A). Auch die bei Einzelereignissen (Signalpfeife) auftretenden Spitzenpegel liegen im zulässigen Bereich.

Bewertung

Die zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" erstellten Untersuchungen zum Sportstättenlärm sind weiterhin auf das Vorhabengebiet anwendbar. Aufgrund der Einhaltung der Richtwerte für alle Tageszeiträume sind keine erheblichen Schallemissionen durch den Sportbetrieb für die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Auch von dem Schulhof gehen keine relevanten Schallemissionen aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schallschutzmaßnahmen gegen Sportstättenlärm sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der noch geltende VBB S 14 (v) umgesetzt würde. Im Vergleich zur vorliegenden Planung wäre aufgrund der mehr als doppelt so hohen Anzahl an Wohneinheiten mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen für die bestehende Wohnbebauung zu rechnen. Inwiefern es dann zu einer erheblichen Verkehrszunahme von mehr als 3 dB(A) für die bestehende Wohnbebauung kommen würde, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht ermitteln.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke wurde aufgrund einer notwendigen Bauhöhe zwischen drei und fünf Metern aus städtebaulichen Gründen nicht weiter verfolgt.

Aspekt Lichtimmissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 14 (v) wurden die Lichtemissionen der Sportanlage der Schule Bruchstraße untersucht.

Bewertung

Die zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" erstellten Untersuchungen zu den Sportstätten-Lichtmissionen sind weiterhin auf das Vorhabengebiet anwendbar. Die Bewertung der Lichtemissionen der Lichtmasten im Bereich der Sportanlage auf das geplante Wohngebiet hat erbracht, dass aufgrund der Entfernung, der topographischen Lage und der Abschirmung durch andere bestehende Gebäude Fassadenflächen des geplanten Neubaugebietes nicht durch die Lichtanlage des Sportplatzes beleuchtet werden können. Eine Raumaufhellung und Blendung im geplanten Wohngebiet wurde seinerzeit ausgeschlossen.

Die aktuelle Planung sieht eine gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich reduzierte und kleinteilige Fassadenfläche in Richtung Sportplatz vor. Negative Auswirkungen durch Lichtmissionen durch die Sportanlage sind damit weiterhin nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Lichtmissionen sind nicht erkennbar.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung würden sich keine Veränderungen gegenüber der Planung des VBB S 14 (v) ergeben.

Aspekt Siedlungsentwicklung

Bestandsbeschreibung

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Grundstück, das nur ca. 1 km vom Zentrum der Stadt Mülheim an der Ruhr entfernt ist. Einrichtungen für die tägliche Nahversorgung befinden sich im Umkreis von 250 Metern und in dem fußläufig erreichbaren Stadtzentrum von Mülheim an der Ruhr.

Das Vorhabengebiet ist günstig an den ÖPNV angebunden. Die Haltestellen liegen nur im Abstand von maximal 300 Metern zum Vorhabengebiet (s. Begründung Kap. 1.3). Darüber hinaus ist der Hauptbahnhof fußläufig zu erreichen. Über den Radschnellweg im Bereich der Bahntrasse südlich des Vorhabengebietes ist das Wohnquartier hervorragend an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angebunden. Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser und Strom sind vorhanden bzw. verlaufen in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsgebiet. Dem Schmutzwasserkanal in der Scheffelstraße können die häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Bewertung

Die Planung entspricht mit der beabsichtigten Wohnnutzung den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes. Für den Aspekt der Siedlungsentwicklung ist die geplante Wiedernutzbarmachung des brach liegenden ehemals industriell genutzten Geländes positiv zu werten. Bestehende Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Eppinghofen und in der Innenstadt können besser ausgelastet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung würden sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Planung des VBB S 14 (v) ergeben. Das Grundstück weiter brach liegen zu lassen stellt unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung keine Option dar.

Aspekt Erholung / Regeneration

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des innerstädtisch gelegenen Wohnquartiers Dichterviertel. Im Osten und Westen schließt weitere Wohnbebauung an. Im Rahmen des Rückbaus der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik wurden alle oberirdischen Gebäudeteile entfernt. Ein ruderaler Gehölzbestand konnte sich fast flächendeckend entwickeln. Die östliche Grenze kennzeichnet eine Baumstruktur aus älteren Laubbäumen mit Anbindung an die Bahntrasse.

Bewertung

Das derzeit brach liegende Grundstück bildet mit dem sukzessiven Aufwuchs eine grüne Insel in der im Bereich der Scheffelstraße ansonsten weitgehend geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung. Da jedoch das in privatem Besitz befindliche Vorhabengebiet nicht zugänglich und auch nicht erschlossen ist, hat es für die Erholung / Regeneration des Menschen keine Bedeutung. Im Straßenraum ergibt sich durch das Grün im Vorhabengebiet auch keine besondere Aufenthaltsqualität, die zur Regeneration der Allgemeinheit beitragen könnte.

Wesentlich für die Erholung sind die außerhalb des Vorhabengebietes gelegenen Sportanlagen und der Schulhof nördlich der Bruchstraße, die auch in dem Masterplan „Spielen und Bewegen“ der Stadt Mülheim an der Ruhr besondere Beachtung finden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ermöglicht eine oberirdische Nutzung der Freiflächen als Gärten, die über Fußwege ringförmig erschlossen werden. Mit der Realisierung der Planung werden Hausgärten entstehen, die für die neuen Bewohner des Quartiers von großer Bedeutung für die Naherholung und Regeneration sein werden. Von der Bruchstraße aus können die neuen Wege fußläufig zur Anbindung zum Wohnstift genutzt werden. Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes, die auch von der Bruch- und Scheffelstraße aus sichtbar sind, werden erhalten.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde wiederum das Planungsrecht des geltenden VBB S 14 (v) zum Tragen kommen. In Verbindung mit den mehrgeschossigen Wohnhäusern war in den Gemeinschaftsgrünflächen die Anlage eines rd. 300 m² großen privaten Spielplatzes geplant. Für die geänderte Baustruktur einer Einfamilienhausbebauung besteht im VBB S 18 (v) keine Notwendigkeit zur Anlage eines gesonderten Kleinkinderspielplatzes, da genau diese Strukturen in der Regel in den Privatgärten entstehen. Für die Anlage eines neuen Spielplatzes für schulpflichtige Kinder und Kinder der Vorklassen (Kategorie B) innerhalb des Vorhabengebietes besteht aufgrund des Spielplatzangebotes im näheren Umfeld ebenfalls kein Bedarf. Unabhängig davon erklärt sich der Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bereit, für den öffentlichen Spielplatzes Bruchstraße / Hornstraße einen Betrag zur Aufwertung zur Verfügung zu stellen.

Aspekt Abfallentsorgung

Bestandsbeschreibung

Die häuslichen Abfälle werden in Mülheim an der Ruhr generell durch die Bewohner getrennt in Tonnen für Wertstoffe und Restmüll gesammelt. Im Vorhabengebiet erfolgt die Müllsammlung weitgehend dezentral in den Vorgärten der Häuser. Wertstoffsammelstellen für Papier, Glas, Textilien usw. sind in näherer Umgebung vorhanden.

Bewertung

Mit der MEG wurde die Entsorgung des Hausmülls für das Vorhabengebiet abgestimmt. Die Häuser Nr. 1 bis 12 entlang der Scheffelstraße erhalten jeweils Stellflächen für drei Mülltonnen (Wertstoffe, Bio- und Restmüll) unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Gehweg zur direkten Andienung seitens der MEG. Die Bewohner der übrigen Häuser tragen ihren Hausmüll an drei Sammelstellen zusammen. Die Müllsammelstelle I an der Bruchstraße ist Anlaufstelle für die Häuser 24 bis 34. Die Eigentümer der Häuser Nr. 13

bis 23 sowie 35 bis 41 entsorgen ihren Müll an der Sammelstelle II, die sich südlich der Gärten der Häuser Nr. 18 und 19 im Bereich der Feuerwehraufstellfläche befindet. Für die Häuser 42 bis 48 wird eine Sammelstelle im Bereich des Wendekreises der Eichendorffstraße eingerichtet. Die Lage der Grundstücke kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entnommen werden.

Die Andienung der Müllsammelstelle I erfolgt über die Bruchstraße, die der Sammelstelle III über die Eichendorffstraße. Die Zufahrt zur Sammelstelle II ist südlich Haus Nr. 12 vorgesehen. Nach erfolgter Leerung der Container / Tonnen kann das Müllfahrzeug das Grundstück über die Eichendorffstraße wieder verlassen. Somit ist die geordnete Müllentsorgung für das Vorhabengebiet sichergestellt.

Die notwendigen Erschließungsflächen zur Abfallentsorgung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung würden sich keine Veränderungen gegenüber der Planung des VBB S 14 (v) ergeben.

1.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)/ Landschaftsgesetzes NW (LG NRW) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wieder herzustellen. Zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (Ermittlung von Eingriff, Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation) wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, Büro SEELING + KAPPERT, September 2016) erstellt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer gesonderten Artenschutzprüfung bewertet (ASP, Büro SEELING + KAPPERT, August 2016). Nachfolgend werden aus den beiden Fachgutachten die für die Bewertung der Umweltverträglichkeit notwendigen Aspekte zusammengefasst.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr (28.02.2005, in der Fassung der 3. Änderung 15.03.2016). Weiterhin liegt es außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht zu diesen Schutzgebieten auch in keinem räumlichen oder funktionalen Bezug.

Von der Planung sind darüber hinaus keine nach den §§ 28-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder geschützten Bio-

tope betroffen¹. Die Bahntrasse südlich des Vorhabengebietes ist im Biotopkataster des LANUV als Teil einer Biotopverbundfläche mit „*besonderer Bedeutung*“ (Stufe 2) gekennzeichnet (s. Biotopkataster LANUV, Ziffer VB-D-4506-0003, Internetabfrage vom 14.06.2016). Als Schutzziel wird für diese Biotopverbundfläche der „*Erhalt der Gehölzstrukturen und der feuchten Bereiche im Bereich der Bahntrasse als wichtige Verbindungslinie im Biotopverbund der Stadt Mülheim*“ formuliert (s. Biotopkataster LANUV). Nordwestlich des Vorhabengebietes befindet sich eine weitere Biotopverbundfläche. Hierbei handelt es sich um die „*Freifläche in Mülheim Eppinghofen*“ mit der Kennziffer VB-D-4507-014. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der beiden genannten Biotopverbundflächen. Funktional kann es einen ökologischen Trittstein zwischen den Flächen bilden.

Die Allee mit Winter-Linden im Bereich der Scheffelstraße ist im Alleenkataster des LANUV unter der Ziffer AL-MH-0057 aufgeführt. Es handelt sich auf Höhe des Vorhabengebietes um drei Linden mittleren Alters sowie um zwei neu angepflanzte Bäume. Die Bäume stehen im Gehwegbereich außerhalb des Vorhabengebietes. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend der textlichen Festsetzung wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich gemäß den Vorgaben der RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Im Stadtökologischen Beitrag der Stadt Mülheim an der Ruhr (StöB, Karte 13 „Maßnahmen Biotop- und Artenschutz, 29.10.2007) sind keine Maßnahmen oder Biotope im Vorhabengebiet dargestellt. Darüber hinaus enthält der StöB auch im Bereich der benachbarten Bahnstrecke keine Hinweise für den Biotop- und Artenschutz.

Aspekt Vegetation /Flora und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung, Biotoptypen

Bei der Bewertung des Eingriffs i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und nach Baumschutzsatzung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) stellt das geltende Planungsrecht des VBB S 14 (v) die Bestandsnutzung dar. Daher wird nachfolgend die Maßnahmenplanung zum LBP aus dem Jahr 1999 kurz umrissen. Der Plan wurde bisher nicht umgesetzt.

Der rechtswirksame VBB S 14 (v) aus dem Jahr 2000 sieht im Zentrum des Vorhabengebietes eine dreigeschossige verdichtete Wohnbebauung vor. Darüber hinaus sollten an der Scheffelstraße im Westen des Vorhabengebietes bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Zur Unterbringung der Pkws waren Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zwischen den Wohnblöcken im Zentrum geplant, die mit einer intensiven Dachbe-

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Biotopkataster NRW, Internetabfrage vom 07.09.2015

grünung zu begrünen waren. An der Scheffelstraße sollten zwischen den Gebäuden Carports entstehen, für die eine extensive Dachbegrünung geplant war.

Im Maßnahmenplan wurden neben der extensiven und intensiven Dachbegrünung die Biotoptypen Vorgärten, Hausgärten, Park- und Gehölzflächen, Spielbereich sowie geplante Einzelbäume dargestellt.

Die Hausgartenflächen rahmen in der Plandarstellung des Maßnahmenplans zum LBP aus dem Jahr 1999 die mehrgeschossigen Wohnhäuser als Gemeinschaftsgrünflächen ein. Kleinere Gartenflächen zu den angrenzenden Straßen wurden als „Vorgarten“ bewertet. Am östlichen Rand der Gartenflächen war ein Spielplatz geplant, dem eine neu herzustellende „Park- und Gehölzfläche“ als Puffer zu dem Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes vorgelagert war.

Der LBP von 1999 sieht in den Gemeinschaftsgrünflächen die Pflanzung von 13 Bäumen in den Gärten und von 24 Bäumen im Bereich der Dachbegrünung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene vor. Darüber hinaus sollten im Bereich des Grüngürtels am östlichen Rand des Vorhabengebietes 28 Bäume gepflanzt werden. Weitere Bäume der Festsetzungen des VBBs betreffen Baumpflanzungen in den Grünflächen des Evangelischen Wohnstiftes Dichterviertel und der Industriellenvilla, die außerhalb des aktuellen Vorhabengebietes liegen.

Die Bäume im Geltungsbereich des VBBs fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr (31.10.2002). Dies gilt gleichermaßen für die tatsächlich vorhandenen Bäume wie auch für geplante Pflanzungen entsprechend der Festsetzungen des VBBs aus dem Jahr 2000, die im Vorhabengebiet noch nicht umgesetzt wurden. Die Bäume sind Bestandteil der Ausgleichsverpflichtungen für die Baufeldräumung zur Bodensanierung. Die geltenden Pflanzverpflichtungen aus dem Jahr 2000 wurden in die Bilanz zum LBP des neuen VBB S 18 (v) vollständig übernommen.

Für den Geltungsbereich des VBB S 18 (v) ergibt sich gemäß den Ergebnissen der nachfolgenden Tabelle 1.3.3.1 eine Pflanzverpflichtung von 57 Bäumen.

Tab. 1.3.3.1: Nach Baumschutzsatzung zu erbringende Pflanzungen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 des VBB S 14 (v) (Stand 2000)

Pflanzstandort	Stückzahl gesamt	Im Geltungsbe- reich VBB S 18(v)	Außerhalb des Geltungsbereichs
Gartenzonen Scheffelstraße und Bruchstraße, Innenerschließung	16 Stück gesamt	13 Stück	3 Stück (Industriellenvilla WA6)

In Teilbereichen WA2 zwischen den Stadthauszeilen – auf GGa (Berechnung zu 2/3)	24 Stück x 2/3 = <u>16 Stück</u>	24 Stück x 2/3 = <u>16 Stück</u>	0
Gartenbereich in Teilbereich WA1 (ev. Wohnstift)	10 Stück	0	10 Stück (ev. Wohnstift)
Südliche und östliche Grenze, Grüngürtel	48 Stück	28 Stück	20 Stück (ev. Wohnstift)
Summe:	90 Stück	57 Stück	33 Stück

Die tatsächliche Nutzung des Vorhabengebietes besteht aus einem jungen, weitgehend homogenen Vegetationsbestand aus Sämlingen typischer Pionierarten wie Birke, Robinie, Weide und Brombeere, der sich nach Abbruch und der notwendigen Bodensanierung des alten Fabrikgeländes vor ca. 12 Jahren entwickelt hat. Der sukzessive Aufwuchs bildet eine dichte Vegetationsschicht. Nur in einem Streifen am südlichen Rand des Vorhabengebietes, der teilweise mit Schotter im Untergrund befestigt ist, hat keine Verbuschung stattgefunden. Dieser Bereich ist zwischen vegetationslosen Flächen mit einer blütenreichen Krautflora typischer Pionierarten bestockt. Offene Kies- und Schotterflächen sind in nur ganz geringem Umfang vorhanden.

Die unterschiedlich breite und tiefe Böschung am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist von Berg-Ahorn, Eschen, Sand-Birken und Schwarz-Erlen mittleren bis starken Baumholzes bestockt. Die Gehölze bilden eine fast durchgängige Leitstruktur entlang der östlichen Grenze. Die Gehölzstruktur wurde durch die Erweiterung des Vorhabengebietes in südlicher Richtung bis zu Bahnlinie in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Unterwuchs wird von wenigen Sträuchern und krautigem Aufwuchs gebildet. Ansonsten sind nur noch zwei mehrstämmige Berg-Ahorn mittleren Alters am westlichen Rand des Vorhabengebietes vorhanden. Die Einzelbäume wurden im Rahmen der Vermessung erfasst und mit ihrem aktuellen Kronendurchmesser in den Landschaftspflegerischen Begleitplan übernommen.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) würde im Vorhabengebiet aus einem Flattergras-Buchenwald bestehen. Stellenweise wäre ein Perlgras-Buchenwald zu erwarten. Hierbei handelt es sich um typische Tieflagen-Buchenwälder. Sie enthalten in örtlicher Beimischung die Stiel-Eiche und auch Hainbuche. Auf stärker sandigen Böden wäre auch das Vorkommen der Trauben-Eiche möglich (TRAUTMANN et al. 1976, „Vegetation“, Planungsatlas NRW, Hannover 1982). Die vorhandenen Gehölzstrukturen zeigen praktisch keine Übereinstimmung mit der pnV.

Bewertung

Mit der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern ändert sich grundsätzlich die Baustruktur im Vorhabengebiet. Es ist zu erwarten, dass kleinteiligere, aber auch z.T. struktureichere Grünflächen in den Gärten im Vergleich zu den im S 14 (v) geplanten Gemeinschaftsgrünflächen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird mehr als halbiert. Demgegenüber führt die flächenintensivere Bauweise im Vergleich zum VBB S 14 (v) zu einer zusätzlichen Versiegelung für oberirdische Bebauung und Erschließungsflächen von ca. 1.600 m². Hierdurch reduzieren sich die strukturarmen Gartenflächen in etwa um dieselbe Flächengröße. Auf die Anlage des Spielplatzes, der ebenfalls unter dem Biotoptypen „Zier- und Nutzgarten“ erfasst wurde, wird verzichtet. Die Gehölzflächen können gegenüber der Planung des S 14 (v) sogar etwas vergrößert werden.

Die Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sollen zukünftig „intensiv“ mit einem Substrataufbau von mindestens 30 cm begrünt werden, so dass der Biotoptyp der „extensiven“ Dachbegrünung in der Planung keine Anwendung mehr findet. Auf die Festsetzung von Bäumen auf der Dachbegrünung wurde verzichtet, da diese Bäume nach der Baumschutzsatzung gemäß der geltenden Interpretation durch die Untere Naturschutzbehörde keine Anrechenbarkeit mehr finden.

Der Gehölzstreifen im Osten des Vorhabengebietes erhält durch die Anordnung der geplanten Bebauung einen etwas anderen Zuschnitt. Teilweise rückt die Bebauung näher heran. Insgesamt kann die Grundfläche des Grüngürtels um 316 m² erweitert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens kommt es zum Verlust von sechs Bestandsbäumen. Ein Baum weist einen Sturmschaden im Kronenbereich auf. Die anderen Bäume müssen gefällt werden, da sie im Baufeld der geplanten Bebauung bzw. im Baubereich der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene stehen, was aufgrund der umfangreichen Erdarbeiten für die Gemeinschaftsgaragen einen Erhalt unmöglich macht. Die Bäume sind entsprechen den Vorgaben der Baumschutzsatzung zur Fällung zu beantragen und wie folgt zu ersetzen:

Tab. 1.3.3.3: Nach Baumschutzsatzung zu erbringender Ersatz für geplante Baumfällungen

Baumart	Stammumfang in cm	Anzahl der Ersatzbäume
Ahorn	250	= 2 Ersatzbäume
Ahorn	200	= 2 Ersatzbäume
Ahorn	110+120+120+ 130= 480 cm	= 5 Ersatzbäume
Esche	250	= 2 Ersatzbäume
Ahorn	180+210=390 cm	= 4 Ersatzbäume
Ahorn	250+180=430 cm	= 4 Ersatzbäume
	Summe:	= 19 Ersatzbäume

Der Erhalt der Gehölzstruktur am östlichen Rand des Vorhabengebietes stellt einen wesentlichen Bestandteil der Artenschutzprüfung und bei der Eingriffsbewertung im Landschaftspflegerischen Begleitplan dar. Um potenziell negative Auswirkungen der heranrückenden Bebauung für den zu erhaltenden Gehölzbestand besser abschätzen zu können, wurde der Baumsachverständige Dr. KUTSCHEIDT mit der Begutachtung der Bäume und Erstellung einer Stellungnahme vom Vorhabenträger beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zur Realisierung der geplanten Bebauung an den beiden Berg-Ahorn östlich der Baufläche ÜF 9 (ÜF = Überbaubare Fläche) und ein dritter Berg-Ahorn östlich der Baufläche ÜF 8 ein leichter Rückschnitt erfolgen sollte. Der Baum Nr. 26 erreicht die zukünftigen Baukörper noch nicht. Um bauzeitliche Schädigungen und eine spätere Beeinträchtigung des Gebäudes durch Kontakt mit der Baumkrone zu vermeiden, sollte auch an diesem Baum vorsorglich ein leichter Rückschnitt erfolgen. Für den Baum Nr. 35 ist der Abstand gegenüber der geplanten Bebauung so groß, dass hier über viele Jahre noch kein Rückschnitt erforderlich sein wird. Die Krone des Baumes Nr. 35 (Birke) ist deutlich zum Nachbargrundstück ausgerichtet und nicht symmetrisch gewachsen, wie im Plan auf Grundlage der Vermessung dargestellt.

Der Rückschnitt soll nur im Fein- und Schwachastbereich auf der westlichen Seite des Baumes (in Richtung geplanter Bebauung) erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass nach Gutachteraussage durch den Rückschnitt *„der Kronenmantel etwas dichter und geschlossener wird“* (s. Gutachten Dr. Kutscheidt). Für diesen Rückschnitt ist keine Genehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr erforderlich. Zum Erhalt der Bäume schlägt der Gutachter verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Vitalität der Bäume vor, die in die Maßnahmenplanung des LBPs übernommen wurden.

Auf der Basis der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, Recklinghausen 2008) wurde für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ein Gesamt-Biotopwert ermittelt. Darüber hinaus wurden Schutz-/Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt bzw. vorgeschlagen. Der Maßnahmenplan zum LBP S 14 (v) aus dem Jahr 1999 wurde in das Bewertungsverfahren sinngemäß übertragen, da hier ein veraltetes und wenig praktikables Bewertungssystem verwendet wurde. Gegenüber der Bewertung des S 14 (v) wurde der Biotopwert für den Gehölzstreifen am östlichen Böschungsrand auf 80% des ursprünglichen Wertes reduziert, um potenzielle Störungen durch die Anwohner zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Eingriffs nach Baumschutzsatzung wurde eine gesonderte Berechnung durchgeführt. Da keine doppelte Kompensation für den Verlust derselben Strukturen erfolgen kann, können geplante Baumpflanzungen gleichermaßen als Ersatz i.S. der Baumschutzsatzung und für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung herangezogen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Der verbleibende Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierzu sind folgende Maßnahmen im Vorhabengebiet und auf planextern gelegenen Flächen des Vorhabenträgers vorgesehen:

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind 10 hochstämmige Laubbäume (Maßnahme 1 des LBPs) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere 19 standortheimische Laubbäume gleicher Pflanzqualität sind am östlichen Rand des Vorhabengebietes zu pflanzen (Maßnahme 2 des LBPs). Die Maßnahme dient der Ergänzung und langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes. Darüber hinaus sind Lücken im Gehölzbestand durch Pflanzungen standortheimischer Sträucher zu schließen, um die ökologische Funktion z.B. als Rückzugshabitat und als Leit-

struktur zu erhalten (s. Maßnahme 3 des LBPs). Eine genaue Stückzahl der Sträucher ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit der UNB abzustimmen.

Mit den aufgezeigten Maßnahmen kann innerhalb des Vorhabengebietes kein vollständiger Ausgleich erbracht werden. Dies betrifft sowohl die Eingriffsbewertung auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung als auch die Eingriffsbewertung nach Baumschutzsatzung. Auf den nachfolgend aufgeführten, planextern gelegenen Grundstücken der Mülheimer Wohnungsbau eG sind daher weitere 18 hochstämmige Laubbäume in der Qualität als Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu sichern (s. Maßnahme 4 des LBPs). Detaillierte Angaben zu den Pflanzungen und zur Pflege der Bäume enthält der LBP (SEELING + KAPPERT, August 2016).

Tab. 1.3.3.4: Standorte der planexternen Ersatzpflanzung

Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl
Fichtestraße 92	Heißen	2	743	1
Hingbergstraße 322, 324	Heißen	3	1008	1
Hingbergstraße 320, 316, 312	Heißen	3	885	3
Honigsberger Str. 21m	Heißen	2	862 u. 868	1
Tilsiterstr. 56	Holthausen	9	785	1
Ulmenallee 1	Speldorf	21	270	1
Hundsbuschstr. 24	Speldorf	19	133	2
Erlenweg 81	Saarn	36	336	1
Brüsseler Allee 2-6	Saarn	31	444	1
Rosenstraße 1	Styrum	28	26	2
Feldstraße 34-36	Styrum	19	32	1
Eichenberg 23	Mülheim	12	235	1
Kappenstraße 88-94	Dümpten	10	76-79	2
Summe				18 Stück

Der rechnerische Nachweis der Kompensation wird nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erbracht. Der Bestandwert beläuft sich auf 17.248 Punkte. Nach dem Eingriff und nach Herstellung der geplanten Vorhaben und Maßnahmen im Vorhabengebiet beziffert sich der Wert auf 15.005 Punkte. Das im Vorhabengebiet verbleibende Defizit von 2.243 Ökopunkten kann durch die planexterne Pflanzung von 18 hochstämmigen Bäumen ausgeglichen werden. Nach den Berechnungen nach Baumschutzsatzung ergibt sich ein Pflanzbedarf aus dem geltenden VBB S 14 (v) von 57 Bäumen für das Vorhabengebiet. Darüber hinaus sind 19 zusätzliche Bäume für geplante Fällungen von 6 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen zu pflanzen. Demgegenüber sollen 29 Bäume neu im Vorhabengebiet und weitere 18 auf planexternen Grundstücken des Vorhabenträgers gepflanzt werden. Es verbleibt

somit ein Defizit von 29 Bäumen (s. nachfolgende Tabelle „Gesamtergebnis Baumschutzsatzung“). Die Standorte der planexternen Pflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen zum VBB dem Vorhaben zugeordnet.

Tab. 1.3.3.5: Gesamtergebnis Baumschutzsatzung (Vorhabengebiet S 18 (v))

	Stückzahl
Pflanzbedarf aus VBB S 14 (v) für das Vorhabengebiet	- 57 Stück
Pflanzbedarf durch geplante Baumfällungen	- 19 Stück
Pflanzplanung im Vorhabengebiet	+ 29 Stück
Pflanzplanung planextern	+ 18 Stück
Gesamtergebnis	- 29 Stück Defizit

Das Defizit von 29 Bäumen soll durch Ausgleichszahlungen gem. § 7 der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden. In den Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen zu den Ersatzzahlungen aufzunehmen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einer Umsetzung des geltenden Planungsrechts, d.h. mit dem rechtskräftigen VBB S 14 (v) zu rechnen. Die Bebauung hätte gegenüber der aktuellen Planung einen größeren Abstand zu der Gehölzstruktur am östlichen Planungsrand. Demgegenüber wäre die Struktur stellenweise durch Gemeinschaftsgrünflächen unterbrochen. Bäume auf den Gemeinschaftsgaragenflächen, die 1999 noch im LBP zu 2/3 der Kronentrauffläche in die Bilanz eingegangen sind, werden nach der Interpretation der Baumschutzsatzung durch die Untere Naturschutzbehörde für den VBB S 18 (v) nicht mehr anerkannt. Die hohe Anzahl der externen Ersatzbäume bzw. zusätzlich zu leistender Ersatzzahlungen begründet sich somit teilweise auch in unterschiedlichen Berechnungsansätzen.

Sollte das Gelände weiter brach liegen, ist mit einer fortschreitenden Verbuschung zu rechnen.

Aspekt Fauna/Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro SEELING + KAPPERT, September 2015) durchgeführt, in der untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind. Die Artenschutzprüfung wurde nach der Erweiterung des Vorhabengebietes in südlicher Richtung zur vollständigen Darstellung und Festsetzung der vorhandenen Gehölzstruktur noch einmal ergänzt (s. 22.12.2015) und am 13.06.2016 und 25.08.2016 überarbeitet. Bei der Artenschutzprüfung wurde die Qualität

des derzeitigen Vegetationsbestandes geprüft. Der geltende VBB spielt an dieser Stelle keine Rolle. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: Quadrant 3 im Messtischblatt 4507 Mülheim an der Ruhr) sowie durch Geländebegehung am 25.07., 07.08., 10.09.2013 und 15./16.07.2015. Weiterhin wurden bei der letzten Geländebegehung auch Detektor- und Batcorderanalysen (Büro GRAEVEDAL, Goch) vorgenommen, um einen Überblick über das vertretene Artenspektrum sowie die Funktion des Geländes für Fledermäuse zu erhalten.

Von den sechs als planungsrelevant vom LANUV aufgelisteten Säugetierarten konnten **Zwergfledermaus** und **Breitflügelfledermaus** auf der Planfläche im Flug nachgewiesen werden. Allerdings wurden im Verlauf der Detektorbegehung höhere Aktivitäten im Alleebereich der Scheffelstraße festgestellt. Es ist zu vermuten, dass das Grundstück eher als Transferkorridor dient. Die Bedeutung der Planfläche als Jagdrevier ist eher als gering einzustufen.

In den zu fällenden Bäumen konnten durch Sichtbeobachtung keine als Quartier für Fledermäuse geeigneten Strukturen gefunden werden. Da die Nutzung von Einzelhangplätzen durch Fledermausindividuen in Spalten oder unter abgeplatzten Rindenstücken während ihrer Aktivitätsperiode nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist die Fällung der Altbäume im Zeitraum von Mitte Oktober bis Ende November vorzunehmen. Ist dieser Zeitraum aus verfahrenstechnischen Gründen nicht einzuhalten, ist die Fällung in Abstimmung mit der UNB und mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Gehölzstruktur am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch eine fachgerechte Kronenpflege an einigen Altbäumen in Verbindung mit der geplanten Neuanpflanzung von Bäumen ist nicht zu erwarten. Der flächige sukzessive Gehölzbestand hat für Fledermäuse keine Bedeutung. Die Luftschutzstollen unter dem Vorhabengebiet sind nach derzeitiger Kenntnis verfüllt. Sollten wider Erwarten bei den Tiefbauarbeiten Hohlräume gefunden werden, die für Fledermäuse zugänglich sind, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen. Zur Erhöhung des Quartierpotentials sind für Fledermäuse mindestens 5 Kästen (Universalquartiere) im zu erhaltenden Gehölzbestand anzubringen. Weiterhin sind Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden.

Für die meisten planungsrelevanten Vogelarten sind neben der Struktur und Ausstattung die geringe Ausdehnung der Gesamtfläche, die Isolation und unzureichende Biotopvernetzung limitierende Faktoren, die ihre Anwesenheit ausschließen. Von den planungsrelevanten Vertretern ist nur mit **Sperber** (*Accipiter nisus*) als Jäger der vorkommenden Kleinvögel und **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*) als Prädator von Kleinsäugetern als Nahrungsgäste zu rechnen. Für beide Vertreter bedeutet der Verlust der Fläche die Vermin-

derung von Nahrungshabitaten, die jedoch wegen der geringen Größe des Habitates für beide Arten nicht existenziell ist.

Der größte Teil der bei den Geländebegehungen festgestellten Vogelarten gehört zu den häufiger anzutreffenden und teilweise weit verbreiteten Vertretern. Für diese Arten sind insgesamt mindestens 5 Brutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand anzubringen. Planungsrelevante Vogelarten konnten im Vorhabengebiet nicht als Nahrungs- oder Brutgast nachgewiesen werden. Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind die Gehölzfällungen im Zuge der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Da die Vermeidung von Habitatverlusten der vorhandenen Brutvögel auf dem Baufeld nicht möglich ist, ist besonders während der Bauphase auf den Erhalt von Sträuchern im Böschungsbereich als Rückzugshabitat zu achten. Eine existenzielle Bedrohung der genannten Vogelarten ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Die im FIS aufgeführten Amphibien- und Reptilienarten stellen alle Ansprüche an ihren Lebensraum, die vom Eingriffsort mit seiner jetzigen Biotopstruktur nicht erfüllt werden. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter der Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für keine der betroffenen planungsrelevanten Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen (s. ASP SEELING + KAPPERT, August 2016).

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Sinne des „Allgemeinen Artenschutzes“ stellt das Vorhabengebiet einen Rückzugsraum für verschiedene heimische Singvögel dar. Insbesondere für die in Hecken und Gebüsch brütenden Arten bietet das Vorhabengebiet in seiner jetzigen Ausprägung Lebensraum. Für typische Bodenbrüter ist die aus Sämlingen entstandene Gehölzschicht im Vorhabengebiet vermutlich zu dicht. Die kleine geschotterte Fläche mit und ohne Krautwuchs liegt inselförmig auf dem Grundstück und weist aufgrund ihrer geringen Größe für diese Arten ebenfalls vermutlich keine besondere Bedeutung auf.

Im Rahmen der Ortsbegehungen zur Artenschutzprüfung wurden alle gesichteten Arten erfasst. Zusätzlich zu den sogenannten „planungsrelevante Arten“, zu denen die Europäi-

schen Fledermausarten und der Graureiher gehören, wurden als Säugetiere Wildkaninchen und Maulwurf gesichtet. Bei den Vögeln wurden Mauersegler, Straßentaube, Ringeltaube, Rabenkrähe, Buntspecht, Rotkehlchen, Stieglitz, Eichelhäher, Blaumeise, Kohlmeise, Elster, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel und Zilpzalp festgestellt. Bei einigen Vogelarten ist zu erwarten, dass es sich um Nahrungsgäste handelt. Andere könnten auch geeignete Brutmöglichkeiten im Vorhabengebiet finden. Während das Wildkaninchen in der regionalisierten Rote Liste NRW (Region Westfälische Bucht / Westfälisches Tiefland) auf der Vorwarnliste steht, sind alle anderen aufgeführten Arten in der Region derzeit als „ungefährdet“ eingestuft.

Bewertung

Der Verlust der Bäume führt zu einer Reduzierung von älteren standortheimischen Laubgehölzen im Vorhabengebiet, die wiederum Habitate und Rückzugsbereiche für die Fauna bieten. Die potenzielle Funktion einer Leitstruktur für Fledermäuse und auch als Rückzugshabitat für Vögel und Kleinsäuger bleibt durch den geplanten Erhalt von Altbäumen in Verbindung mit der Ergänzung des Baumbestandes um 19 Bäume und Sträucher bestehen. Darüber hinaus kann die Gehölzstruktur als Trittsteinbiotop bzw. Verbindungskorridor wichtige Funktionen für den Biotopverbund leisten. In die Gleisflächen mit begleitenden Gehölzbeständen südlich des Vorhabengebietes, die Bestandteil eines Biotopverbundkorridors sind, wird nicht eingegriffen.

Durch die geplante Fällung der genannten Einzelbäume kommt es zum Verlust von potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse, was durch die Anbringung von Fledermauskästen ausgeglichen werden kann. Der flächige Vegetationsbestand bietet heute heckenbrütenden Vogelarten Lebensraum. Hierbei handelt es sich um nicht planungsrelevante Arten, die jedoch unter den „Allgemeinen Artenschutz“ fallen. In Zukunft wird diese Funktion in verringertem Maße noch von dem Grüngürtel im östlichen Randbereich des Vorhabengebietes und von Bäumen und Sträuchern in den Gärten erfüllt. Grundsätzlich ist somit mit einer Reduzierung von Brutplätzen zu rechnen. Zur Schaffung zusätzlicher Brutmöglichkeiten sind daher Brutkästen im Gehölzbestand anzubringen. Bei der Reduzierung des flächigen Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine ehemalige Baufläche handelt, die durch die Nutzungsunterbrechung im Sinne von „Natur auf Zeit“ den entsprechenden Tieren Lebensraum geboten hat. Bei einer Wiederaufnahme der Siedlungsnutzung ist davon auszugehen, dass einige Tiere in Richtung Bahnlinie oder in die umgebenden Gärten verdrängt werden, bis im Vorhabengebiet wieder neue Strukturen in den Gärten entstehen. Die Gehölzstruktur ist als Rückzugsbereich auch während der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen zu erhalten und zu schützen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Tiere im Untersuchungsgebiet sind gesonderte Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume erforderlich. Dies betrifft auch die Terminierung der Baufeldräumung, die vorsorglich auf bestimmte Zeiträume eingeschränkt wird.

Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel ist der flächige Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis zum 28. Februar) abzuräumen. Baumfällungen von Altbäumen, die auch Fledermäusen als Quartier dienen könnten, dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, muss vorher durch einen Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht werden, dass im Plangebiet keine Nester vorhanden sind und bei den Baumfällungen keine Fledermäuse zu Schaden kommen können.

Zur Erhöhung des Quartierpotentials und als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartieren sind für Fledermäuse im zu erhaltenden Gehölzbestand entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere) anzubringen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und als Ersatz für den Verlust von Nistplätzen sind für Vögel mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger bzw. die zukünftige Eigentümergemeinschaft sind für eine regelmäßige Wartung der Kästen zuständig.

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

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

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan S 18 (v) nicht zum Tragen kommt, wäre mit einer Umsetzung des geltenden Baurechts i.S. des VBB S 14 (v) zu rechnen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wäre dann, wie unter dem Punkt „Bewertung“ aufgeführt, mit einem anderen Zuschnitt der Gehölzstruktur am östlichen Rand des Vorhabengebietes zu

rechnen. Da jedoch gleichermaßen Wohnbebauung geschaffen werden soll, ist das von den Anwohnern ausgehende Störpotenzial durchaus beider Planungen vergleichbar oder wäre bei dem S 14 (v) sogar höher einzustufen, da wesentlich mehr Wohneinheiten geschaffen würden. Bei einem Verzicht der Umsetzung der Planung würden sich für die Tiere keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand ergeben.

1.3.4 Schutzgut Boden / Relief

Das Schutzgut Boden/Relief wird von den Faktoren Geologie, Relief, Bodenarten, Versiegelung, Altlasten und Bergbau bestimmt. Die einzelnen Aspekte werden nachfolgend in der Bestandsbeschreibung separat erläutert. In der Bewertung werden die Aspekte zusammengefasst.

Bestandsbeschreibung

Aspekt Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich des Westfal A, das durch Schiefertone, Sandsteine und zahlreiche Steinkohlenflöze aus dem Oberkarbon gebildet wird.

Aspekt Relief

Das Vorhabengebiet weist eine mittlere Höhenlage zwischen 58.00 und 60.00 m über Normalhöhennull (NHN) mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung auf. Zur tiefer liegenden Bruchstraße im Norden und den benachbarten Grundstücken im Osten fällt das Gelände um bis zu 4 m ab. Zur Scheffelstraße beträgt der Höhenunterschied im Nordwesten nur bis zu 2 m, im Südwesten ist das Vorhabengebiet fast höhengleich zur Straße. Die Höhenunterschiede werden über Erdböschungen abgefangen, die z.T. stark geneigt sind. Innerhalb des Vorhabengebietes gibt es ein bewegtes Kleinrelief mit kleineren Mulden und Hügeln, die anthropogen im Rahmen der Bodensanierung entstanden sind.

Aspekt Bodenarten

Die Bodenkarte BK 50 zeigt unterschiedliche Bodenverhältnisse für das Vorhabengebiet auf: Im nördlichen Teil wären in einem schmalen Korridor entlang der Bruchstraße bei natürlichen Bodenverhältnissen Typische Gleyböden, vereinzelt Anmoorgleye zu erwarten (GD, Internetabfrage digitale Bodenkarte BK50²). Die oberen, meist schluffigen Bodenhorizonte sind bei den Gleyböden aus Bachablagerungen und Schwemmlöss in dem Bachtal eines ehemaligen Nebengewässers der Ruhr entstanden. Darunter sind lt. digitaler Bodenkarte Sand und stellenweise schwach kiesige und schluffig-lehmige Sande aus Terras-

²Geologische Dienst NRW „Webbasierte Bodenkarte 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen“, Internetabfrage vom 14.06.2016

senablagerungen des Jungpleistozäns zu erwarten. Oberirdisch ist heute kein Gewässer mehr vorhanden. Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet.

Der größere südliche Teil des Vorhabengebietes wird von Typischen Braunerden eingenommen, die zum Teil erodiert sind. Die Braunerden sind in dem oberen Bodenhorizont von lehmigem Schluff und schluffigem Lehm geprägt. Darunter sind Festgestein oder sandig-toniger Lehm oder Grobsand zu finden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer vorgenutzten Fläche, die saniert worden ist. Naturnahe Bodenverhältnisse sind daher nicht mehr vorhanden. Schutzwürdige Böden kommen im Vorhabengebiet nicht vor und sind daher für die weitere Betrachtung ohne Belang.

Aspekt Altlasten

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen parallel zur Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" wurden erhebliche Belastungen festgestellt. Diese wurden zwischenzeitlich vollständig saniert, so dass ausschließlich unbelastete Böden verblieben sind.

Aspekt Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Schutzengel". Die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung ist nach Kenntnis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, nicht mehr erreichbar. Im nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebietes ist in den aktuellen Unterlagen des Bergamtes das "Lichtloch Nr. 2" als Schacht dokumentiert. Ferner verläuft danach unter dem Vorhabengebiet nahe der Bruchstraße der "Stollen von Leybank".

Aspekt Luftschutzstollen

Auf dem Grundstück Scheffelstraße 30 / Ecke Bruchstraße befinden sich zwei Bunkereingänge. Weiterhin soll es einen dritten Eingang zu den Stollen im Vorhabengebiet geben (Büro AQUA Technik: Stellungnahme Zugänglichkeit Luftschutzstollen, 09.03.2016). Von hier aus soll sich laut Auskunft der Oberfinanzdirektion Köln, Bundesvermögensabteilung im nördlichen Drittel des Verfahrensgebietes ein verzweigtes Luftschutzstollennetz befinden. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen Stollen, der 1944 aus privaten Mitteln und in Selbsthilfe mit öffentlichen Zuschüssen errichtet worden ist. Er sollte auf einer nutzbaren Länge von ca. 100 m planmäßig bis zu 500 Personen Schutz gewähren. Die Überdeckung wird mit 10 bis 12 m angegeben. Die holzverbaute Stollenanlage wurde mittlerweile verfüllt und teilweise abgemauert.

Im Rahmen der Bauausführung ist seitens des Vorhabenträgers zu prüfen, inwieweit besondere bautechnische und statische Vorkehrungen im Hinblick auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Anlagen erforderlich werden.

Aspekt Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Aspekt Versiegelung

Das Baufeld wurde oberirdisch zur Sanierung der Böden vollständig abgeräumt, so dass zum heutigen Zeitpunkt keine oberflächennahe Versiegelung oder Bebauung mehr vorhanden ist. Nach dem geltenden Planungsrecht des VBB S 14 (v) wäre eine Wohnbebauung auf dem Grundstück mit entsprechender Neuversiegelung realisierbar.

Bewertung

Die Planung des VBB S 18 (v) führt im Vergleich zum VBB S 14 (v) zu einer zusätzlichen Versiegelung durch die geplante oberirdische Bebauung und Erschließungsflächen in einem Umfang von ca. 1.600 m². Die mit Gemeinschaftsgaragen unterbauten Flächen erhöhen sich um ca. 500 m². Im Gegenzug kann auf die Errichtung von Carports an der Scheffelstraße, die in etwa dieselbe Grundfläche einnehmen würden, verzichtet werden. Überbaute und versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen.

Der hohe Flächenbedarf für die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen stellt erhebliche Ansprüche an eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Dem daraus resultierenden Handlungsbedarf zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange im Rahmen der kommunalen Planung (vorsorgender Bodenschutz) wird durch das Baugesetzbuch und der geforderten Umweltprüfung Rechnung getragen.

Das Vorhaben kann auf anthropogen vorbelasteten Standorten realisiert werden. Naturnahe Bodenverhältnisse sind im gesamten Vorhabengebiet nicht gegeben. Somit entspricht die Planung den Zielen des § 4 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes

(LBodSchG), das die Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen vor der Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen vorsieht.

Topographische Besonderheiten liegen in dem Vorhabengebiet nicht vor. Das bewegte Kleinrelief ist anthropogenen Ursprungs. Die Anschlusshöhen zu den angrenzenden Straßen wurden in der Planung berücksichtigt. Zur Bruchstraße nördlich des Vorhabengebietes wird das Gelände - vergleichbar zur heutigen Situation - durch eine verhältnismäßig steile Böschung abgefangen. Die Böschung wird als Teil des Straßenbegleitgrüns bepflanzt. In die gehölzbestandene Böschung am östlichen Rand des Vorhabengebietes wird nicht eingegriffen.

Der Empfehlung des Bergamtes folgend wurde durch das Sachverständigenbüro ibg Altbergbau GmbH eine ergänzende Grubenbildeinsichtnahme durchgeführt und auf dieser Basis eine Bergschadentechnische Gefahrenanalyse erstellt. Die vermutete Lichtloch- und Stollen-Lagen wurden in einer Anlage georeferenziert dargestellt. Danach unterquert der Leybänker Stollen das Vorhabengebiet in etwa parallel nahe zur Bruchstraße in ungefähr 10 m – 12 m Teufe. Das Lichtloch Nr. 2 fußt auf dem Stollen und ist daher ebenfalls etwa 10-12 m tief.

Das bergbaulich Außergewöhnliche daran ist, dass der sogenannte Leybänker Stollen vermutlich bereits im 17. Jahrhundert zur Kohleexploration vorangetrieben wurde. Hierbei wurde der Stollen nicht im Festgestein des Karbons, sondern innerhalb der Lockermassen der quartären Deckschichten über mehrere hundert Meter in einer Tiefe von etwa 10-12 m unter Gelände aufgefahren. Es ist davon auszugehen, dass der Stollen zwischenzeitlich zusammengebrochen ist; es liegen Hinweise vor, dass dies bereits vor 1800 passierte.

In vergleichbarer Tiefe wurde zu Beginn des Zweiten Weltkrieg der Luftschutzstollen Bruchstraße in das Gelände getrieben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der erhöhte Anteil an versiegelten Flächen ist über die Biotoptypenberechnung auszugleichen. Weitere Maßnahmen sind aus Sicht des Bodenschutzes aufgrund der anthropogenen Überprägung des Grundstücks nicht erforderlich.

Aus fachlicher Sicht bestehen durch die erfolgte Bodensanierung keine Bedenken gegen die geplante Nutzung. Im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die Luftschutzstollen werden voraussichtlich für die Anlage der Versickerungseinrichtungen und die Gründung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene abgebrochen.

Die Herstellung der drei weiträumigen Tiefgaragen über dem Niederschlagswasser-Rigolensystem nach Sicherung der Luftschutzstollen-Anlage ist ohnehin Bestandteil der vorliegenden Planung. Demgegenüber stellt die Ausweitung des Untersuchungs- und Sicherungsraums um den altbergbaulichen Einwirkungsbereich eine verhältnismäßig geringe räumliche Erweiterung dar. Auf diesem Weg soll die Sicherung von Stollen und Lichtloch erzielt werden, so dass die Bebauung gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" realisiert werden kann. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde zur Erneuten Offenlage in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Planung könnte der rechtskräftige VBB S 14 (v) umgesetzt werden. Für das Schutzgut würden sich im Vergleich zu der neuen Planung des S 18 (v) keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Bei einem Verzicht auf die Umsetzung jeglicher Bebauung im Vorhabengebiet wäre zu erwarten, dass Wohnraum auf naturnahen Standorten umgesetzt werden könnte. Dies widerspricht den Zielen der Bodenschutzklausel des BauGB, in denen u.a. die Inanspruchnahme von Böden mit vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktion anzustreben ist. Zum Schutz des Bodens als Lebensgrundlage aller Lebewesen stellt somit ein Verzicht der Bebauung im Vorhabengebiet keine sinnvolle Alternative zur vorliegenden Planung dar.

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) und des Luftschutzstollens besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Ohne die vorliegende Planung bliebe diese bestehen.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird vom Grund- und Oberflächenwasser repräsentiert. Da im Vorhabengebiet keine Oberflächengewässer vorkommen und auch durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen sind, beschränkt sich die weitere Betrachtung auf das Grundwasser.

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutz zonen (s. RFNP, Themenkarte 10, 2008).

Die Grundwasservorkommen werden in der Karte „Hydrologie“ (DEUTLOFF, Karte „Hydrogeologie“, Planungsatlas NRW, Hannover 1982) als „lokal und wenig ergiebig“ angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Angaben des Boden- bzw. Baugrundgutachtens für den VBB aus dem Jahr 2000 bei mehr als 12 m unter Flur. Die Gesamtfilterfähig-

keit, die Aussagen über den Schutz des Grundwassers zulässt, ist bei den vorliegenden anthropogen überprägten Bodenverhältnissen vermutlich differenziert zu sehen. Nähere Daten liegen hierzu bisher nicht vor.

Der geltende VBB S 14 (v) setzt eine überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet von 0,4 fest. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen, so dass von einer bis zu 60-prozentigen Versiegelung des Wohngebietes auszugehen ist.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser weist im Vorhabengebiet eine geringe Empfindlichkeit auf. Lokale und wenig ergiebige Grundwasservorkommen werden von einer ausreichend dicken Bodenschicht überdeckt. Darüber hinaus ist das Gefahrenpotenzial für das Grundwasser, das von einer Wohnbebauung ausgeht, insgesamt als gering einzuschätzen.

Im VBB S 18 (v) wird die überbaubare Grundfläche (GRZ) ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Für die Realisierung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ist eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,75 möglich. Demnach ist eine bis zu 75-prozentigen Über- bzw. Unterbauung der Wohnbauflächen im Vorhabengebiet zu erwarten. Der höhere Anteil an versiegelten Flächen ist wesentlich in der Lage der drei geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und in der Erschließung der einzelnen Wohnhäuser zu sehen, die mehr Fläche beansprucht als die ursprünglich geplanten Gemeinschaftswege.

Da das Niederschlagswasser aller Gebäude- und einem Großteil der Erschließungsflächen im Vorhabengebiet zu versickern ist, reduziert sich trotz des höheren Versiegelungsgrades die an den Kanal anzuschließende Fläche im Vergleich zum VBB S 14 (v) von 5.567 m² auf ca. 1.000 m². Der Eingriff in die Grundwasserneubildung kann somit reduziert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist nach Vorstellung des Vorhabenträgers innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht und/oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Oberirdische Gemeinschaftsstellplätze an der Eichendorffstraße GSt4 sind mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Als Oberflächenbefestigung können z.B. Pflastersteine mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Die geplanten Maßnahmen zur Luftschutz- und Bergbaustollensicherung werden so geplant und ausgeführt, dass die Niederschlagswasserversickerung gemäß dem Entwässerungs-

konzept Aqua-Technik vom 03.02.2017 ohne Einschränkungen durchgeführt werden kann. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Vorhabengebiet wird durch die baulichen Maßnahmen zur Stollensicherung nicht beeinträchtigt.

Von einer Versickerung ausgenommen sind die Garagenein- und -ausfahrten, sowie die Treppenanlagen und Müllstellplätze. Diese Flächen umfassen ca. 323 m², deren Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation der Scheffelstraße neu zuzuführen ist. Der Kanal ist zur Aufnahme dieser geringen zusätzlichen Niederschlagswassermenge ausreichend dimensioniert.

Das Niederschlagswasser der zur Scheffelstraße und Bruchstraße geneigten Böschungsf Flächen sowie der bestehende westliche Teil der privaten Verkehrsfläche „Eichendorffstraße“ werden bereits in den Schmutzwasserkanal der Scheffelstraße eingeleitet. Die Maßnahmen entsprechen der „Vorplanung der Niederschlagswasserbeseitigung VBB Scheffelstraße /Wohnquartier Dichterviertel S 18 (v)“, Büro AQUA-Technik (Stand 12.12.2016). Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan S 18 (v) nicht zum Tragen käme, wäre mit einer Umsetzung des geltenden Baurechts i.S. des VBB S 14 (v) zu rechnen. Im Vergleich zu der aktuellen Planung wäre der Anteil an abflusswirksamen Flächen, von denen das Niederschlagswasser dem Kanal zugeleitet wird, deutlich höher. Dies würde im Plangebiet die Grundwasserneubildung reduzieren. Bei dem Verzicht auf eine bauliche Nutzung sind keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten.

1.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung

Das Ortsbild wird im Vorhabengebiet von der geplanten Wohnbebauung geprägt, für die der geltende VBB S 14 (v) Baurecht schafft. Vorgesehen war eine zwei- und viergeschossige durchgehende Bebauung mit Wohnhäusern entlang der Scheffelstraße, die im Vorhabengebiet die östliche Straßenkante der Scheffelstraße neu fassen sollte. Zur Bruchstraße war die Errichtung von zwei dreigeschossigen Gebäuden geplant, die beidseitig der Haupteinschließung zu den inneren Wohnhäusern eine Torsituation bildeten. Für den zentralen Bereich im Vorhabengebiet war ebenfalls eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Pkws sollten in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene untergebracht werden. Zwischen den Gebäuden waren Gemeinschaftsgrünflächen geplant. Der derzeit auf dem Grundstück noch befindliche Baumbestand sollte erhalten werden. Südöstlich der Wohnbebauung war ein Spielplatz geplant. Von dem zu erhaltenden Baumbestand wären außerhalb des Vorhabengebietes im Wesentlichen die Baum-

gruppen an der Scheffelstraße und eine Baumgruppe mit einer Esche und zwei Berg-Ahorn an der Bruchstraße optisch in Erscheinung getreten.

Bewertung

Veränderungen für das Landschaftsbild sind im Vergleich zu dem geltenden Bebauungsplan zu bewerten. Anstelle einer bis zu viergeschossigen Wohnbebauung, die der VBB S 14 (v) aus dem Jahr 2000 vorsieht, ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Die geplante Bebauung wird somit kleinteiliger, aber etwas flächenintensiver werden. Die geplanten Fassadenansichten üben keine störende Wirkung auf den Baustil des Dichterviertels aus. Die Grünflächen werden nicht als Gemeinschaftsgrünflächen sondern als Privatgärten gestaltet, was ebenfalls eine kleinteiligere Flächennutzung zur Folge haben wird. Bei der Bebauung werden mehrere verschiedene Dachformen von der MWB eG angeboten. Ansonsten gleichen sich die Häuser in der Fassadengestaltung und dem Baustil, so dass ein Wohnquartier mit einheitlichem Charakter geschaffen werden kann. Die Qualität des Wohnviertels soll, wie in der geltenden Planung, durch die Unterbringung der Pkws in Gemeinschaftsgaragen gesteigert werden.

Im Bereich der Bruchstraße wird es durch die geplante Fällung der Baumgruppe mit zwei alten Berg-Ahorn und einer Esche, die das Bild in diesem Abschnitt aufgrund ihres Alters und Erscheinungsbildes prägen, zu visuellen Veränderungen kommen. Der VBB S 14 (v) aus dem Jahr 2000 hatte einen Erhalt dieser Baumgruppe vorgesehen. Die vorhandene Gehölzstruktur wird von der Bruchstraße aus zukünftig optisch weniger in Erscheinung treten. Auf der anderen Seite lässt die nur maximal zweigeschossige Bebauung – im Vergleich zu der bis zu viergeschossigen Bebauung aus dem Jahr 2000 – auch aus größerer Entfernung einen Blick auf den Grüngürtel am östlichen Rand des Vorhabengebietes zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der angestrebte einheitliche Baustil der Kettenhäuser wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBB sichergestellt. In den textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus Vorgaben zur Dachgestaltung als Sattel- oder Pultdächer enthalten. Dachgauben dürfen nur maximal die Hälfte der jeweiligen Hausbreite einnehmen. Mit der Gestaltungsfestsetzung von Heckenpflanzung bei Einfriedungen der Gärten wird ein einheitliches Grün als Gestaltungsrahmen sichergestellt.

Zur Neugestaltung des Straßenraumes sind insgesamt 10 Bäume im Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Davon sind drei Bäume zwischen den Parkplatzflächen der Eichendorffstraße und sieben Bäume als Baumreihe an der Bruchstraße vorgesehen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der geltende S 14 (v) mit den zuvor beschriebenen optischen Auswirkungen zum Tragen kommen. Die derzeit ungenutzte Siedlungsfläche weiterhin als Brache zu belassen, ist aus Sicht des Ortsbildes nicht zu befürworten. Mit der geplanten Bebauung können der östliche Rand der Scheffelstraße und der südliche Rand der Bruchstraße städtebaulich neu gefasst werden.

1.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Aspekt Klima

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass im Plangebiet eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs verfolgt wird. Durch die intensive Begrünung der Gemeinschaftsgaragendächer werden klimatische Belange in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Weitere denkbare Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. die Verwendung regenerativen Energien) werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

In dem derzeit in Bearbeitung befindlichen Energiekonzept wird die sogenannte Kraft-Wärmekopplung z.B. durch eine Gasversorgung in Verbindung mit Solarenergie oder Wärmepumpen geprüft. Ein Anschluss an das Nahwärmenetz der medl wird ebenfalls noch geprüft. Unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV 2016 können nur Energieversorgungen zum Tragen kommen, die einen hohen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die unterschiedlichen Varianten werden auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes derzeit geprüft.

Bestandsbewertung

Gemäß der Darstellung der Synthetischen Klimafunktionskarte (Maßstab 1:15.000, Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, 2003) liegt das Vorhabengebiet im Bereich des Klimatops des „**Stadtrandklimas**“. Dieses zeichnet sich durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen mit schwachen Wärmeinseln, ausreichendem Luftaustausch und meist guten Bioklimaten aus. In der Karte „Planungshinweise“ der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr ist das Vorhabengebiet Bestandteil der „Lasträume der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ (Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, Karte Planungshinweise, 2002). Grundsätzlich sind die bioklimatischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als günstig einzuschätzen. Dabei ist auf die Planungshinweise, welche den Erhalt der günstigen Bebauungsstrukturen sowie den Erhalt und den Ausbau von Gehölzstrukturen befürworten, zu achten. Weiterhin wird in dem Bereich eine weitere Bebauung durch Schließung einzelner Baulücken als

Möglichkeit angegeben, wenn diese die vorhandenen Bebauungsstrukturen des Siedlungsraumes beachten.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche für Hauptanlagen (GRZ I) von 0,4 wird ein verhältnismäßig hoher Anteil an Grünflächen im Innenstadtgebiet sichergestellt. Die mögliche Überschreitung der GRZ II bis auf 0,75 begründet sich im Wesentlichen auf die geplante Unterbauung weiterer Teile des Vorhabengebietes mit drei in unterer Ebene. Diese sind entsprechend der textlichen Festsetzungen intensiv zu begrünen. Eine mindestens 30 cm starke Überdeckung mit Substrat ist sicherzustellen. Die begrüneten Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Das Vorhabengebiet liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr außerhalb von Frischluftproduktionsflächen oder Luftleitbahnen.

Bewertung

Die Neuversiegelung von Flächen führt unter klimatischen Aspekten zu einer erhöhten Wärmerückstrahlung. Im Vorhabengebiet ist im Vergleich zum geltenden VBB S 14 (v) eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.600 m² geplant. Das Vorhabengebiet ist dem „Stadtrandklima“ zuzuordnen. Es ist zu erwarten, dass sich diese für den Menschen günstigen klimatischen Eigenschaften durch die geplante Bebauung nicht grundsätzlich ändern werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Karte „Planungshinweise“ zu dem vorliegenden Lastraum „der überwiegend locker und offenen bebauten Wohngebiete“. Klimatische Veränderungen, die über eine Erwärmung im mikroklimatischen Bereich hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Die Auswirkung auf das weitere Umfeld wird gering sein. Für das Vorhaben wurde die Mülheimer Checkliste zum Klimaschutz ausgefüllt. Sie ist im Anhang I dem Umweltbericht beigelegt. Das Ergebnis der Klimacheckliste zeigt, dass die Standortvoraussetzungen unter klimatischen Gesichtspunkten als sehr gut zu werten sind (Teil I der Klimacheckliste). Die Belange des Klimaschutzes (Teil II) werden in der Bauleitplanung „befriedigend“ (=3) berücksichtigt. Diese Bewertung ist der Tatsache geschuldet, dass noch kein endgültiges Energiekonzept vorliegt. Die vertraglichen Regelungen sind lt. dem 3. Teil der Klimacheckliste wiederum als „gut“ (=2) zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung der Entstehung von Wärmeinseln sind die Gemeinschaftsgaragen intensiv zu begrünen. Darüber hinaus wird der Gehölzbestand an der östlichen Grenze des Vorhabengebietes durch entsprechende Festsetzungen langfristig im Erhalt gesichert und durch 19 zusätzliche Bäume ergänzt. Mit der geplanten Pflanzung von 10 Bäumen im Bereich des Straßenbegleitgrüns kann in Verbindung mit der zu erwartenden Grüngestaltung der Privatgärten eine ausreichende Durchgrünung des Vorhabengebietes geschaffen werden, die sich auch unter klimatischen Aspekten günstig auswirken wird.

Im VBB S 14 (v) war eine Fassadenbegrünung wie folgt vorgesehen: „Die Stützmauern und sichtbaren Mauern der Gemeinschaftsgarage in unteren Ebenen ab 1 m Ansichtshöhe sind dauerhaft zu begrünen.“ Eine entsprechende Fassadenbegrünung der Stützmauern der in unterer Ebene, wie im VBB S 14 (v) geplant, ist nicht erforderlich, da diese nur im Bereich der Ein- und Ausfahrten überhaupt sichtbar sind.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht der Umsetzung der Planung würde das Baurecht des geltenden VBB S 14 (v) zum Tragen kommen. In der Summe wären trotz des etwas höheren Grünanteils im Vergleich zur vorliegenden Planung keine wesentlichen klimatischen Änderungen zu erwarten. Unter der Annahme, dass im Plangebiet grundsätzlich auf eine Bebauung verzichtet werden würde, würde sich die unversiegelte und begrünte Fläche entsprechend des heutigen Zustandes vergleichsweise günstig auf das Klima auswirken. Außerhalb von Luftleitbahnen und aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass eine positive Fernwirkung vom Vorhabengebiet wie von einem klimatischen Ausgleichsraum ausgehen kann.

Aspekt Luft

Bestandsbeschreibung

Derzeit aktuelle Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf lufthygienische Belastungspunkte mit Grenzwertüberschreitungen im Vorhabengebiet hin. Dieses liegt im Windfeld der rund 100 m südlich verlaufenden Bahntrasse Essen - Mülheim. Auf der Bahntrasse werden zusätzliche Feinstaubemissionen verursacht. Aufgrund der geringen Frequentierung mit Güterzügen, des geringen Anteils an Dieselbetrieb und der Entfernung von rd. 100 m wird von einer Zusatzbelastung unter $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ausgegangen.

In den angrenzenden Straßenräumen sind im Bestand ebenfalls keine Überschreitungen von Grenzwerten der relevanten Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀) bekannt (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011- Teilplan West). Aufgrund der Planung werden zukünftig zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Verkehr erfolgen. Da sich die angenommenen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens in der Größenordnung von 5 % bewegt, wie sie im Rahmen der ursprünglichen Planung vorausgesetzt wurde, wird es in den angrenzenden Straßenräumen auch weiterhin nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen.

Bewertung

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West“ und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Entspre-

chend den Vorgaben des Luftreinhalteplanes sind seit Juli 2014 in der Umweltzone nur noch Kraftfahrzeuge mit grüner Plakette zugelassen. Darüber hinaus plant die Stadt Mülheim an der Ruhr z.B. durch die Förderung des ÖPNVs, den Einsatz schadstoffarmer Reinigungs- und Entsorgungsfahrzeuge, eine Optimierung der Wegeführung für LKWs sowie z.B. durch konkrete Durchfahrtsverbotszonen für LKWs die Luftqualität in diesen Zonen zu verbessern. Grundsätzlich ist im Vorhabengebiet von günstigen lufthygienischen Voraussetzungen für den Menschen auszugehen, die bei der weiteren Umsetzung des Luftreinhalteplans sich voraussichtlich weiter verbessern werden.

Nach Vorgabe des Luftreinhalteplans sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen thematisiert werden, die zur Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Hierzu zählt z.B., wie in den Planungshinweisen der Klimaanalyse empfohlen, die Festsetzung einer maßvollen überbaubaren Grundfläche (GRZ) von 0,4, um einen ausreichenden Anteil an klimawirksamen Grünflächen zu gewährleisten. Über die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auch die Gebäudehöhe definiert, die zur Vermeidung von Strömungshindernissen einen maximalen Wert von 0,8 einnehmen sollte. Den Empfehlungen wird bei beiden Werten in den Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprochen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beim Energiekonzept sollte der Hausbrand auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und unter Berücksichtigung der geltenden Verordnungen emissionsarme Verbrennungssysteme in Verbindung z.B. mit Solarstrom Verwendung finden. Wie für den Aspekt Klima ausgeführt, wird derzeit noch ein Energiekonzept erarbeitet.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte der VBB S 18 (v) nicht realisiert werden, sind in der Summe ähnliche Emissionen durch Hausbrand und das Verkehrsaufkommen der neuen Bewohner zu erwarten. Aus lufthygienischer Sicht stellt der Verzicht auf eine Neubebauung natürlich eine günstigere Variante dar.

1.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Weiterhin zählen hierzu Sachgüter wie Infrastruktureinrichtungen oder Leitungen.

Aspekt Denkmalschutz

Bestandsbeschreibung

Die Bebauung der Scheffelstraße erfolgte Anfang des 20. Jahrhunderts mit einer stark geschlossenen Blockrandbebauung, deren Solitärgebäude stark differenziert ausgebildet wurden. Allesamt entsprachen diese, außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Gebäude der Architektur des Jugendstils deutscher Prägung. Die Bestandsgebäude Scheffelstraße Nr. 11 und Nr. 9 westlich des Vorhabengebietes sowie die ebenfalls vom Vorhabengebiet ausgenommene Industriellenvilla Scheffelstraße 18 gehören alle zu diesem Baustil und sind in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgeführt. Das Wohnhaus Nr. 11 (Baudenkmalliste Nr. 622) wird als „Dokument des Übergangs vom Jugendstil zum Expressionismus“ beschrieben. Bei dem benachbarten Wohnhaus Scheffelstraße Nr. 9 (Liste Nr. 618) wird der Denkmalschutz mit der „qualitätvollen Jugendstilarchitektur“ begründet. Bei der Industriellenvilla (Liste Nr. 365) handelt es sich um eine freistehende Gründerzeitvilla von 1904. Weitere Baudenkmäler sind im näheren Umfeld des Vorhabengebietes nicht bekannt.

Bewertung

Da die Baudenkmäler außerhalb des Vorhabengebietes liegen, entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gebäude. Bauschäden an der Industriellenvilla Scheffelstraße 18, die zu den Tiefbaumaßnahmen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene am nächsten liegt, sind mit bautechnischen Mitteln zu vermeiden.

Die drei aufgeführten Baudenkmäler liegen in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans soll bei den Einfamilienhäusern ein moderner Baustil umgesetzt werden, der keine störende Wirkung auf den Baustil des Dichterviertels ausübt. Es ist somit zu erwarten, dass sich die geplante Bebauung aus architektonischer Sicht in den Baustil des Straßenzuges einfügen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Aspekt Bodendenkmäler

Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird im Bebauungsplan unter Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde, wie schon bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen, werden die Bauherren, ausführenden Firmen und beteiligten Fachämter auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim

Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter, wie Infrastruktureinrichtungen und Leitungen, sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Den weitgehend verfüllten Luftschutzstollen kommt für das Schutzgut kein gesonderter Wert zu.

1.4 Wechselwirkungen und kumulative Effekte zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter dem Aspekt Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen sind funktionale und/oder strukturelle Beziehungen zwischen und innerhalb von Umweltfaktoren bzw. Ökosystemen zu verstehen. Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgutfunktionen und der zu erwartenden Auswirkungen wurden bereits ökosystemare Zusammenhänge berücksichtigt und auch schutzgutübergreifende Wirkfaktoren betrachtet. Erhebliche, d. h. relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach der Aufgabe der Ruhrtaler Maschinenfabrik wurden Planungen zur Wiedernutzung des Geländes durchgeführt. Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sowie der Nähe zur Innenstadt wurde im VBB S 14 (v) eine Wohnnutzung bauleitplanerisch vorbereitet.

Der vorliegende S 18 (v) stellt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, die nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern zeigt, eine Planungsalternative zu der mehrgeschossigen Bebauung des VBB S 14 (v) mit demselben Ziel „Wohnen“ dar.

Im Rahmen der Planung zum VBB S 18 (v) wurden auch anderweitige Lösungsansätze zur Gebäudeanordnung untersucht. Die geplante Anlage der drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene stellt hier einen wesentlichen Punkt dar, da nur mit diesen Garagen die geplante hohe Aufenthaltsqualität im Wohnquartier erzielt werden kann. Die 48 Einfamilienhäuser und Stellplätze in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene werden in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt und als Eigentümergemeinschaft verwaltet, da sich eigentumsrechtlich durch die Unterbauung mit den Gemeinschaftsgaragen die Bildung

von Realeigentum ausschließt. Die kompakte Bauweise sowie eine zentrale Wärmeversorgung tragen zur Nachhaltigkeit des geplanten Quartiers bei.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen kann mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich sinnvolle und nach den Ergebnissen der Fachgutachten ökologisch vertretbare Wiedernutzung des Grundstücks erfolgen.

1.6 Zusätzliche Angaben

1.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, Büro SEELING + KAPPERT, 2016) erarbeitet. Die Bilanzierung der Eingriffe wurde im LBP nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, Recklinghausen 2008) vorgenommen. Sie erfolgte auf Grundlage von Biotoptypen. Den Bestandwert bildete die Maßnahmenplanung des LBPs zum geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 14 (v) aus dem Jahr 2000. Für den LBP wurde der Baumbestand durch den ÖbVI Geohaus 2015 und 2016 erneut vermessen. Die Ermittlung der Stamm- und Kronendurchmesser der Bäume wurde durch den dichten Unterwuchs mit Brombeere erschwert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Frühjahr/Sommer 2015 in einer ASP als Worst-case-Betrachtung geprüft (SEELING + KAPPERT, 2015). Im August 2015 wurde zur Ermittlung potenzieller Beeinträchtigungen von Fledermäusen eine Detektorbegehung in Verbindung mit einer ganznächtigen Erfassung von Fledermäusen mittels Batcorder durchgeführt (Büro GRAEVENDAL, 2015). Die ASP wurde im Sommer 2016 ergänzt und überarbeitet.

Die in den Fachgutachten formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Vorhaben zugeordnet.

Zur Einschätzung potenzieller Beeinträchtigungen des Altbaumbestandes durch Rückschnitt und die geplante Anlage eines Gehweges wurde eine gesonderte gutachterliche Stellungnahme eines Baumsachverständigen eingeholt (Dr. KUTSCHEIDT, 2016).

Die Lärmimmissionen des Fluglärms wurden vom Fachamt auf Grundlage bestehender Gutachten bewertet. Zur Ermittlung von Schallimmissionen durch Verkehr und Schiene wurde ein gesondertes Schallgutachten erstellt (Büro ITAB, 2016). Lichtemissionen durch die Flutlichtanlage des nahe gelegenen Sportplatzes und Sportstättenlärm wurden anhand von gutachterlichen Stellungnahmen zum VBB S 14 (v) aus dem Jahr 2000 bewertet (Büro GFO, 1999).

Die Schutzgüter Boden und Wasser wurden auf Grundlage der Erkenntnisse des Bodengutachtens aus dem Jahr 2000, den Daten der digitalen Bodenkarte BK 1:50.000 und weiterer Karten (Karten Boden, Geologie, Hydrogeologie des Planungsatlasses NRW) und den Ergebnissen der „Vorplanung der Niederschlagswasserbeseitigung“ (Büro AQUA-Techni, 2016) bewertet.

Zudem wurde von der ibg – Altbergbau GmbH eine bergschadentechnische Gefahrenanalyse erstellt.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Der Luftreinhalteplan basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Dargestellt sind das Messnetz, Berechnungen des Straßennetzes (Grobscreening) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub sowie Auswertungen zu Verursacheranteilen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

1.6.2 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Er-

mittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. Für diese Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

1.7 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Mülheimer Wohnungsbau eG beabsichtigt im sogenannten „Dichterviertel“ in Mülheim an der Ruhr 48 Kettenhäuser als Einfamilienhäuser zu bauen. Der ruhende Verkehr soll in drei Gemeinschaftsgaragen im Vorhabengebiet untergebracht werden. Für das Vorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ aufgestellt werden, der in den überlagernden Bereichen den bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ aus dem Jahr 2000 ersetzen soll.

Bei der Umsetzung der Planung ergeben sich folgende Änderungen für die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch

Für den Aspekt der Siedlungsentwicklung sind grundsätzlich positive Entwicklungen durch die geplante Wiedernutzbarmachung des Grundstücks zu erwarten. Die geplanten Hausgärten und die verkehrsfreie Erschließungsoberfläche werden zukünftig für die Anwohner eine große Rolle für die Erholung und Regeneration spielen. Auf die Bereitstellung von Flächen zur Anlage eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet.

Das Vorhabengebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr der „Bruchstraße“ und der „Scheffelstraße“ sowie vom Schienenverkehrslärm der südlich gelegenen Trasse Mülheim-Essen. An den südöstlich zur Schienenstrecke hin orientierten geplanten Gebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum eingehalten, aber im Nachtzeitraum zum Teil überschritten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden in den Lärmpegelbereichen II bis IV festgesetzt. Diese beinhalten die Verwendung schallgedämpfter Zuluftseinheiten und schallschützender Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmter Außentüren, Dachflächen und Wände. Bei Terrassen und Dachterrassen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) im Bereich aller Freisitze im gesamten Vorhabengebiet unterschritten, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für das Vorhabengebiet ist eine Vorbelastung durch Fluglärm durch den Flughafen Düsseldorf International gegeben, die aufgrund der Lärmindikatorwerte zwischen 35 und 40 dB(A) jedoch bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant ist. Von den Sportstätten der Schule der Bruchstraße gehen keine wesentlichen Lärm- und Lichtimmissionen für die geplante Neubebauung aus. Gewerbelärm spielt für das Vorhabengebiet eine untergeordnete Rolle, da in der näheren Umgebung lediglich einige kleinere Gewerbebetriebe in Form eines Bestattungsinstituts, Büro- und Lagerflächen an der Bruchstraße nordöstlich des Vorhabengebietes ansässig sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung des VBB S 18 (v) führt im Vergleich zum VBB S 14 (v) zu einer zusätzlichen Versiegelung für bauliche Vorhaben, die weitgehend auf Kosten von strukturarmen Zier- und Nutzgartenflächen erfolgt. Der z.T. alte Baumbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes wird bis auf 6 Bäume erhalten und ist während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Zur Kräftigung sind die Bäume mit Endo-Mykorrhizapilzen zu beimpfen. Bei der Neuanlage des Gehweges sind im Wurzelbereich der Bäume besondere Schutzvorkehrungen zu ergreifen.

Im Plangebiet sind 29 hochstämmige Laubbäume zur Neugestaltung des Ortsbildes und zur Ergänzung des Gehölzbestandes am östlichen Rand des Vorhabengebietes zu pflanzen. Weitere 18 hochstämmige Bäume sind auf planexternen Grundstücken der Mülheimer Wohnungsbau eG vorgesehen. Mit den Maßnahmen kann der Eingriff nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Nach den Berechnungen nach Baumschutzsatzung verbleibt ein Defizit von 29 Bäumen, für die vom Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es zum Verlust des sukzessiv entstandenen Gehölzaufwuchses aus Sämlingen typischer Pioniergehölzarten, der sich nach erfolgter Baufeldräumung und Bodensanierung vor ca. 12 Jahren fast flächendeckend im Vorhabengebiet entwickelt hat. Das Vorhabengebiet stellt für keine planungsrelevante Vogelart einen essenziellen Teil seines Lebensraumes dar. Für die häufiger anzutreffenden und teilweise weit verbreiteten Vogelarten sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand als Ersatz für den Verlust potenzieller Brutstandorte anzubringen. Von den Fledermäusen sind nur die im Siedlungsbereich häufiger anzutreffenden Zwerg- und Breitflügel-Fledermäuse zu erwarten. Zur Erhöhung des Quartierpotentials und als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartieren sind für Fledermäuse im zu erhaltenden Gehölzbestand mindestens 5 Fledermauskästen (Universalquartiere) anzubringen. Weiterhin sind für die Beleuchtung im Vorhabengebiet „fledermausfreundliche“ Lampen (Wellenlängenbereich von 590 nm) zu verwenden. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h.

ohne große Streuung auf die Wege erfolgen. Die Luftschutzstollen unter dem Vorhabengebiet sind nach derzeitiger Kenntnis verfüllt.

Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel ist der flächige Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis zum 28. Februar) abzuräumen. Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November oder in Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG ausgelöst.

Schutzgut Boden / Relief

Die Planung des VBB S 18 (v) führt im Vergleich zum VBB S 14 (v) zu einer zusätzlichen Versiegelung durch die geplante oberirdische Bebauung und Erschließungsflächen in einem Umfang von ca. 1.600 m². Die mit Gemeinschaftsgaragen unterbauten Flächen erhöhen sich um ca. 500 m². Im Gegenzug kann auf die Errichtung von Carports an der Scheffelstraße, die in etwa dieselbe Grundfläche einnehmen würden, verzichtet werden. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um das ehemalige Fabrikgelände der Ruhrtaler Maschinenfabrik. Nach erfolgter Altlastensanierung der Böden steht das Grundstück für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Das Vorhaben kann auf anthropogen vorbelasteten Standorten realisiert werden. Naturnahe Bodenverhältnisse sind im gesamten Vorhabengebiet nicht gegeben. Der erhöhte Anteil an versiegelten Flächen ist über die Biotoptypenberechnung auszugleichen.

Topographische Besonderheiten liegen im Vorhabengebiet nicht vor. Das bewegte Kleinrelief ist anthropogenen Ursprungs. Zur Bruchstraße wird der Höhenunterschied auch zukünftig über eine begrünte Erdböschung abgefangen. In die Böschung am östlichen Rand des Vorhabengebietes wird nicht eingegriffen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau, hat Erkenntnisse zu bergbaulichen Aktivitäten im Plangebiet mitgeteilt. Durch einen Standsicherheitsnachweis ist abzusichern, dass die bauliche Konzeption realisierbar ist.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser weist im Vorhabengebiet eine geringe Empfindlichkeit auf. Lokale und wenig ergiebige Grundwasservorkommen werden von einer ausreichend dicken Bodenschicht überdeckt. Das Niederschlagswasser aller Gebäude- und einem Großteil der Erschließungsflächen ist nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers im Vorhabengebiet über Mulden und/oder Rigolen zu versickern. Die neuen oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze an der Eichendorffstraße sind mit versickerungsfähigen Wegebelägen zu befes-

tigen. Trotz eines höheren Versiegelungsgrades kann die an den Kanal anzuschließende Fläche im Vergleich zum VBB S 14 (v) von 5.567 m² auf ca. 1.395 m² reduziert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Vergleich zum geltenden VBB S 14 (v) wird die geplante Bebauung kleinteiliger und flächenintensiver. Bezüglich des Baustils ist zu erwarten, dass sich die geplanten Wohnhäuser architektonisch in das Dichterviertel einpassen werden. Im Bereich der Bruchstraße wird es durch die geplante Fällung der Baumgruppe mit zwei alten Berg-Ahorn und einer Esche, die das Bild in diesem Abschnitt aufgrund ihres Alters und Erscheinungsbildes prägen, zu visuellen Veränderungen kommen. Dem hingegen wird die nur zweigeschossige Bebauung auch zukünftig einen Blick auf den Grüngürtel im Osten zulassen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Planung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs verfolgt. Darüber hinaus tragen die begrünten Gemeinschaftsgaragendächer und die geplanten Baumpflanzungen wesentlich zum Klimaschutz bei. Eine Fassadenbegrünung der Stützmauern der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, wie im VBB S 14 (v) geplant, ist nicht vorgesehen, da diese nur im Bereich der Ein- und Ausfahrten überhaupt sichtbar sind.

Ein Energiekonzept, das eine Minimierung des Hausbrandes zum Ziel hat, wird derzeit noch erarbeitet.

Es ist zu erwarten, dass sich die günstigen klimatischen Eigenschaften eines „Stadttrandklimas“ durch die geplante Bebauung nicht grundsätzlich ändern.

Der Planbereich liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West“ und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Derzeit aktuelle Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf lufthygienische Belastungspunkte mit Grenzwertüberschreitungen im Vorhabengebiet hin, so dass grundsätzlich von günstigen lufthygienischen Voraussetzungen für den Menschen auszugehen ist.

Kultur- und Sachgüter

Die Baudenkmäler Scheffelstraße Nr. 11 und Nr. 9 sowie die vom Vorhabengebiet ausgenommene Industriellenvilla Scheffelstraße 18 liegen außerhalb des Vorhabengebietes. Hierbei handelt es sich um Baudenkmäler, deren Schutzwürdigkeit sich in der Architektur des Jugendstils deutscher Prägung begründet.

Es liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Vorhabengebiet vor. Auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden wird hingewiesen.

Sonstige Sachgüter, wie Infrastruktureinrichtungen und Leitungen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Den weitgehend verfüllten Luftschutzstollen kommt für das Schutzgut kein gesonderter Wert zu.

Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen. Alternative Nutzungen als die angestrebte Wohnnutzung sind auch auf Grundlage der Rahmenplanungen nicht denkbar. Änderungen der Grundstücksaufteilung wurden im Rahmen der Planung geprüft. Für die angestrebte hohe Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers stellen die geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene eine wesentliche Voraussetzung dar. Die 48 Einfamilienhäuser und Stellplätze in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene werden in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt und als Eigentümergemeinschaft verwaltet, da sich eigentumsrechtlich durch die Unterbauung mit den Gemeinschaftsgaragen die Bildung von Realeigentum ausschließt. Die kompakte Bauweise sowie eine zentrale Wärmeversorgung tragen zur Nachhaltigkeit des geplanten Quartiers bei.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen kann mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich sinnvolle und nach den Ergebnissen der Fachgutachten ökologisch vertretbare Wiedernutzung des Grundstücks erfolgen.

Die verwendeten technischen Verfahren sind in der Umweltprüfung ausführlich erläutert. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Für diese Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Checkliste Klimaschutz

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Teil 1: Auswahl von Baulandpotentialen - Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen
Lage im Stadtgebiet				
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Außenentwicklung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Vornutzung von Flächen				
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinner der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling /Fläche bereits versiegelt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Baulücke	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Exposition				
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	0	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Freiraum & Infrastruktur				
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nei		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein			
Besitzverhältnisse				
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	0	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Viele Einzeleigentümer	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Energieversorgung				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)				
1				
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen/Umsetzung im Plan
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
<i>Anteil jeweils mindestens 20% der Grundfläche?</i>				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	0	
	Reihen-/Kettenhäuser	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	mehrgeschossige Wohnanlagen	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	<input checked="" type="radio"/> <40% <input type="radio"/> 40-60% <input checked="" type="radio"/> 60-80% <input type="radio"/> >80%	-	Durch Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene Versiegelungsgrad (so genannte GRZ II) bis 0,75, Minimierung der Versiegelungswirkung durch intensive Begrünung der Garagendächer - über textliche Festsetzungen sichergestellt.
	Dachbegrünung vorgesehen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Ausrichtung der Baukörper				
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	<input checked="" type="radio"/> >70% S/SW/SO <input type="radio"/> 30-70% S/SW/SO <input type="radio"/> <30% S/SW/SO	0	
Verschattung der Baukörper				
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung der Baukörper	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	+	Geringe Verschattung der Baukörper durch Gehölzbestand im Osten und Westen; ansonsten keine Verschattung
Grünkonzept				
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	Der LBP zum VBB setzt sich kleinteilig mit der geplanten Flächenbelegung auseinander. Zur Sicherung der Flächenwertigkeiten wurden entsprechende Festsetzungen in den VBB aufgenommen. Der Bedarf für ein zusätzliches Grünkonzept besteht daher nicht.
Energieversorgungskonzept				
Um die Energieversorgung effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zu machen.	Energieversorgungskonzept vorhanden Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	Lage innerhalb des Nahwärmegebietes der medl. Das Versorgungsnetz wurde noch nicht bis in die Nähe des S 18 (v) geführt. Daher wird die Anschlussmöglichkeit noch geprüft. Alternativ Prüfung lokal-zentrales Wärmenetz mit KWK-Technik.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr gut; 5 = sehr wenig)

3



Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Die Planung sieht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor. Durch das Konzept der Pkw-Freien Oberfläche und Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ergibt sich ein Versiegelungsgrad (so genannte GRZ II) bis 0,75. Die Versiegelungswirkung kann durch intensive Begrünung der Gemeinschaftsgaragendächer minimiert werden. Ein Energiekonzept liegt noch nicht abschließend vor. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Nahwärmevorranggebietes der medl. Das Versorgungsnetz wurde noch nicht bis in die Nähe des S 18 (v) geführt. Daher wird die Anschlussmöglichkeit noch geprüft. Alternativ kommen lokal-zentrale Wärmenetze mit KWK-Technik o.ä. in Frage. Insgesamt kann aufgrund der zentralen Versorgungslage und der für EFH verhältnismäßig kompakten Bauweise von einer effizienten Energieversorgung ausgegangen werden.

Teil 3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt:	Anmerkungen:
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt:	Anmerkungen:
bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresheizwärmebedarf</i> (ggü. der EnEV)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
	Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresprimärenergiebedarf</i> (ggü. der EnEV)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	Es besteht kein Anschluss- und Benutzerzwang an das Nahwärmevorranggebiet der medl.
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	Das Grünkonzept ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.
Klimaanpassung	u.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

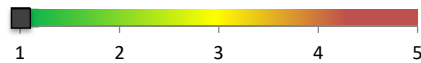
Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)



Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Gesamtübersicht:

Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen



Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung



Teil 3: Vertragliche Regelungen



Gesamtbewertung des Projektes

Die Mülheimer Wohnungsbau eG beabsichtigt auf dem Grundstück der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik im so genannten Dichterviertel die Errichtung von 48 Kettenhäuser als EFH. Der ruhende Verkehr soll in drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene im Vorhabengebiet unter gebracht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" soll den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" aus dem Jahr 2000 in dem überlagernden Bereich ersetzen. Mit der vorliegenden Planung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs verfolgt. Durch das Konzept der Pkw-freien Oberfläche und unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ergibt sich ein Versiegelungsgrad (so genannte GRZ II) bis 0,75. Die Versiegelungswirkung kann durch intensive Begrünung der Gemeinschaftsgaragendächer minimiert werden. Die Umsetzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist sicher gestellt. Das Energiekonzept liegt noch nicht abschließend vor. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Nahwärmevorranggebietes der medl. Das Versorgungsnetz wurde noch nicht bis in die Nähe des S 18 (v) geführt. Daher wird die Anschlussmöglichkeit noch geprüft. Alternativ kommen lokal-zentrale Wärmenetze mit KWK-Technik o.ä. in Frage. Insgesamt kann aufgrund der zentralen Versorgungslage und der für EFH verhältnismäßig kompakten Bauweise von einer effizienten Energieversorgung ausgegangen werden.

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)"
Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 m



Gemarkung: Mülheim

Flur: 19
 Flurstücke: 45, 46, 136, 140, 143, 146
 und teilweise 142, 144, 145

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
 I. A.

(Amtsleiter)

Der Oberbürgermeister
 i. V.

(Beigeordneter)

VORHABENTRÄGER

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden im Auftrag von:

Mülheimer Wohnungsbau eG
 Friedrich-Ebert-Straße 2
 45468 Mülheim an der Ruhr

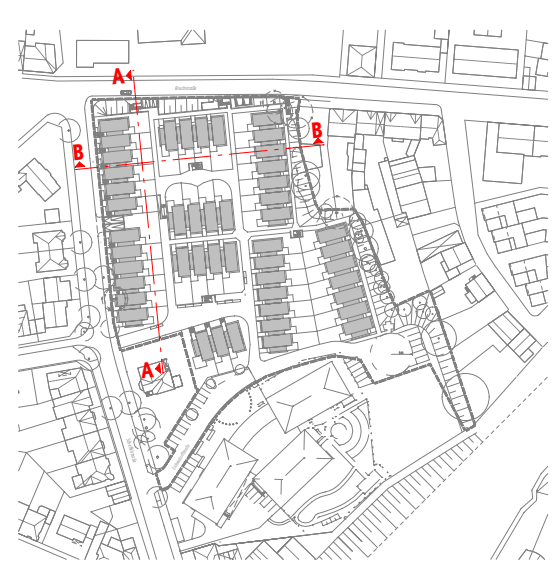
Mülheim an der Ruhr, den

(Vorstandsvorsitzende)

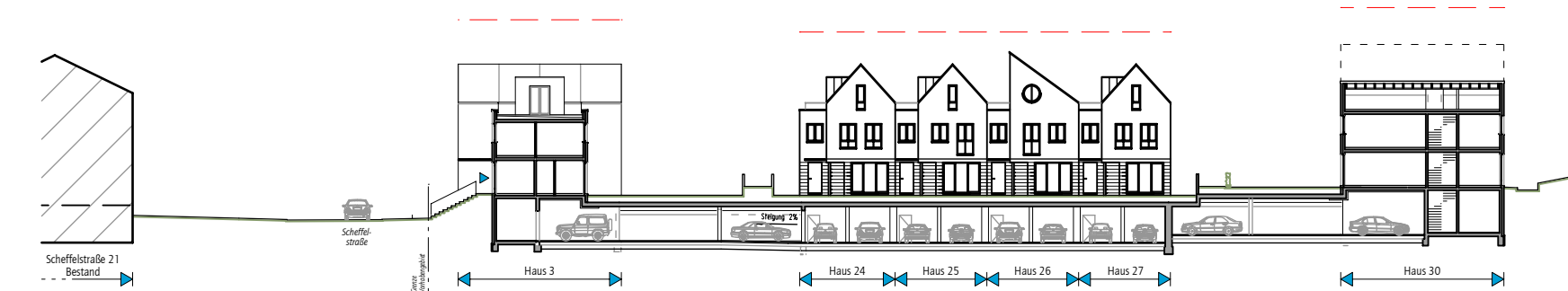
(Vorstand)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

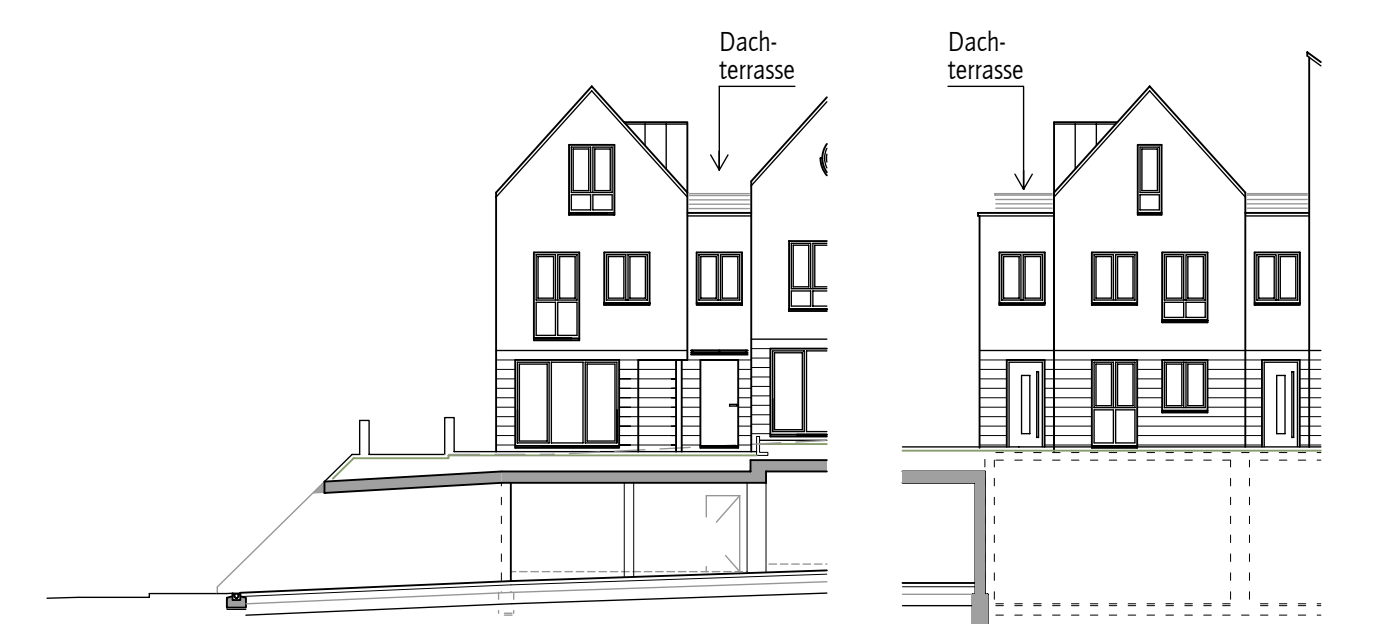
- Neubebauung
- Gemeinschaftliche Stellplätze / Besucherstellplätze
- Müllsammelstellen (Abfallsammelsysteme, begrünte Einfriedung)
- Geplante sonstige befestigte Flächen (Zufahrten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, Hauszugang, Terrassen, Zugewegungen, Privatstraße o. ä.)
- Vorhandene sonstige befestigte Flächen (Privatstraße)
- Private Gärten
- Grünflächen mit Pflanzbindung
- geplanter Baum
- Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
- Feuerwehraufstellfläche, Fahrflächen Einsatzfahrzeuge Feuerwehr
- Nachweis Feuerwehrtauglichkeit Häuser vom öffentlichen Straßenraum in einer Entfernung von kleiner 50 m
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Eingang und Ausgang Wohnen
- Ein- und Ausfahrten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene
- Zugang Tiefgarage
- Treppe
- Rampe
- Lichtschachtdeckung (natürliche Belüftung Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene G 3)



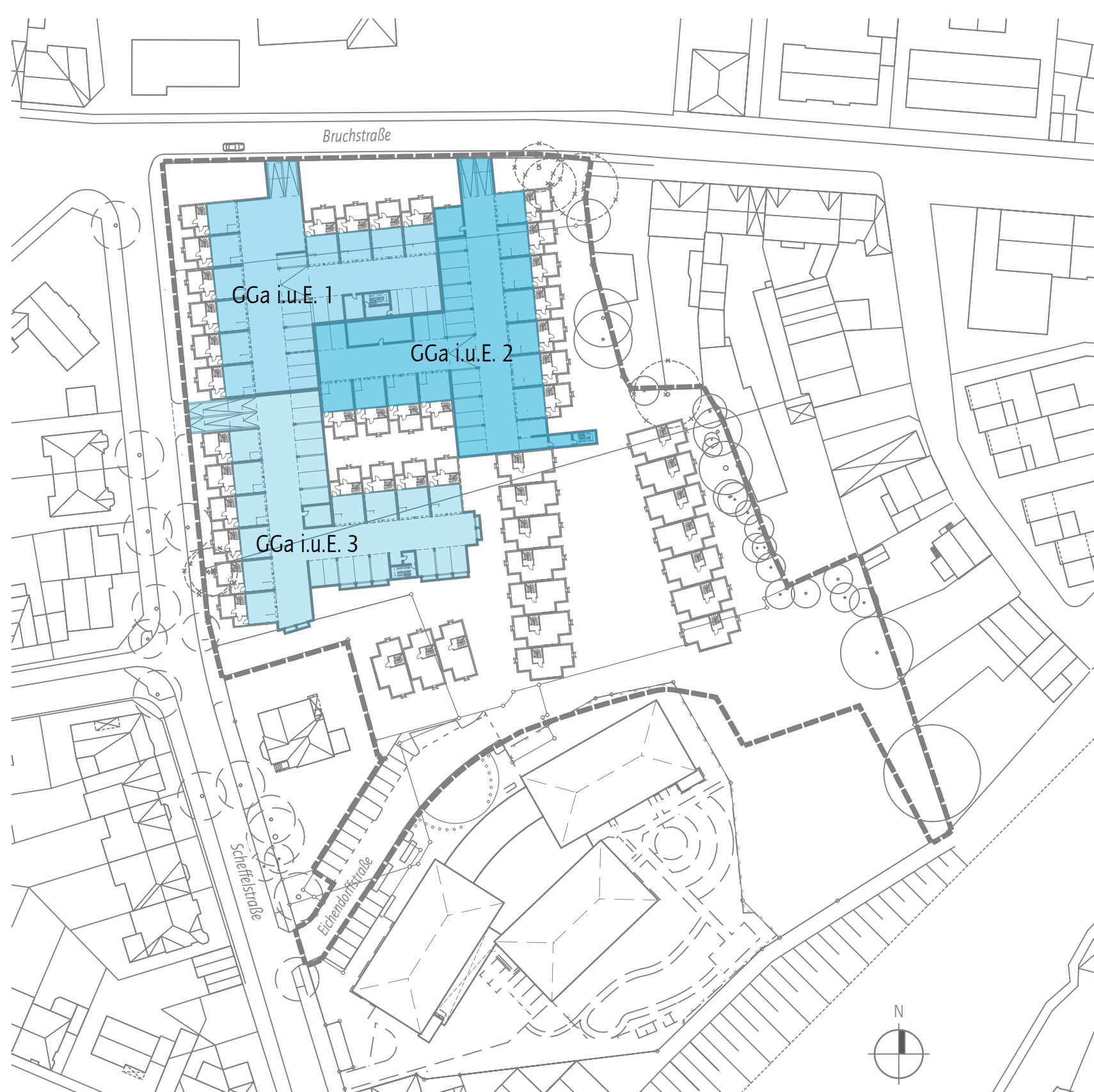
SCHNITT A-A MIT ANSICHT OST, HÄUSER 1 BIS 12



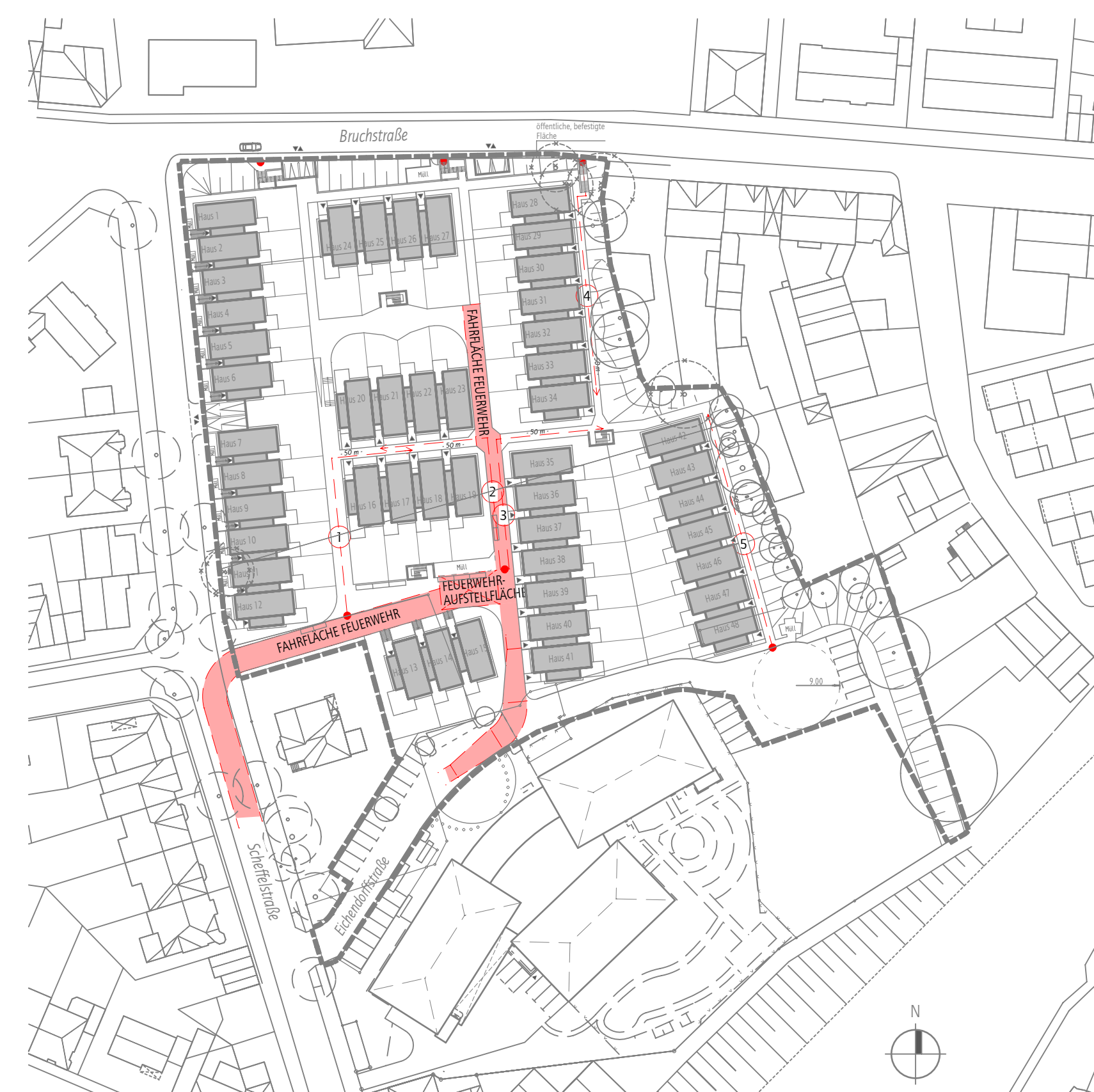
SCHNITT B-B MIT ANSICHT SÜD, HÄUSER 24 BIS 27



EXEMPLARISCHE GARTENANSICHT - HAUS 28 -
 EXEMPLARISCHE EINGANGSANSICHT - HAUS 20 -

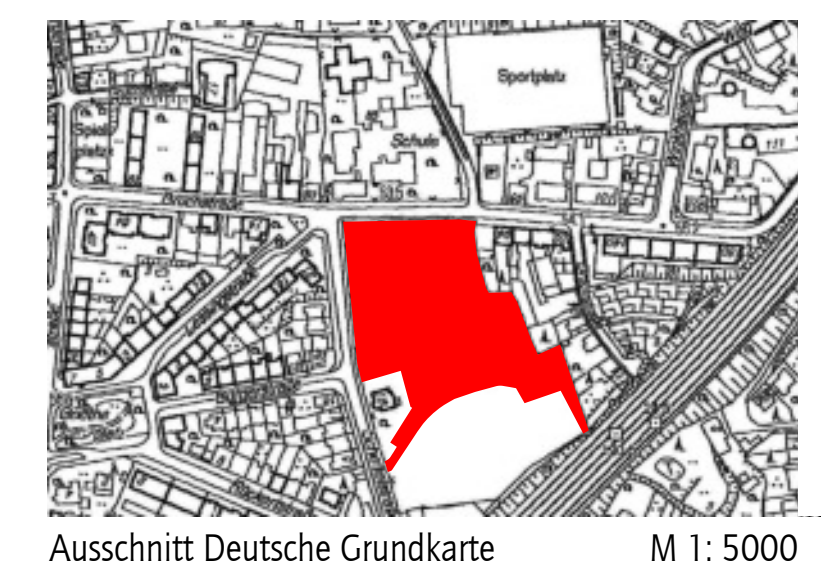


KONZEPT GEMEINSCHAFTSGARAGEN IN UNTERER EBENE M 1: 1000



BRANDSCHUTZKONZEPT M 1: 1000

ÜBERSICHTSPLAN



Ausschnitt Deutsche Grundkarte M 1: 5000

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

II

als Höchstgrenze festgesetzte
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

a abweichende Bauweise (siehe Text)


ÜF 1-9 Überbaubare Flächen

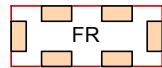
Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche

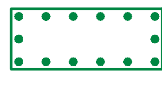
 Private Verkehrsfläche

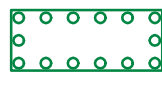
 GFLR
Geh-, Fahr und Leitungsrecht (siehe Text)


 FR
Fahrrecht (siehe Text)

GSt 1 - 4 Gemeinschaftsstellplätze


Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) siehe Text


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe Text


 geplanter Baum (empfohlener Standort)

Kennzeichnung

 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind oder unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. 2 BauGB) siehe Text.

Sonstige Festsetzungen

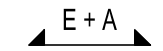
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 GGa i.u.E. 1-3
Fläche für Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

 Müllsammelstellen

FH 1-9 max. Firsthöhe über NHN


OKD GGa i.u.E. max. Oberkantedachhöhe GGa i.u.E. über NHN

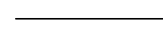
 E + A
Ein-/ Ausfahrtsbereich

 Lärmpegelbereich (II bis IV - siehe Text)


 Treppenanlage

Sonstige Planzeichen

 Flurgrenze


 Flurstücksgrenze

 Gebäudeumrißlinie


 Nutzungsgrenze, Bordkante

 Nutzungsgrenze, geplante Topografie

 Böschung (vorhanden)

 Böschung (geplant)

 Grenzpunkt

 Kanaldeckel


 W Wasserschieber

 G Gasschieber

 Laterne


 Mauer (vorhanden)

 Mauer (geplant)

 Rampe


 Zaun

 vorhandener Baum
(gem. der Baumschutzsatzung Mülheim a. d. Ruhr geschützt)


 34
Altbäume die zur Baumpflege nach ZTV-Baumpflege bestimmt sind.


Whs Gebäudenutzung vorhanden

II Geschosshöhe

 D Baudenkmal

 Flachdach

 Dach von 5° - 28° Neigung

 Dach von 29° - 45° Neigung

 70.33
Geländehöhe in m über NHN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)
Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr

1. Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Mülheim, Flur 19, Flurstücke 45, 46, 143 und 146 sowie teilweise 136, 140, 142, 144 und 145 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Scheffelstraße und das Grundstück Scheffelstraße 18,
- im Norden durch die Bruchstraße,
- nach Osten durch die zur Sackgasse Bruchstraße hin erschlossenen Grundstücke und
- nach Süden durch das Evangelische Wohnstift Dichterviertel, das ebenfalls über die Eichendorffstraße erschlossen wird.



Ferner sind auf folgenden Flurstücken außerhalb des Vorhabengebietes Kompensationsmaßnahmen in Form von Standorten für Ersatzpflanzungen vorgesehen:

Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl
Fichtestraße 92	Heißen	2	743	1
Hingbergstraße 322, 324	Heißen	3	1008	1
Hingbergstraße 320, 316, 312	Heißen	3	885	3
Honigsberger Str. 21m	Heißen	2	862 u. 868	1
Tilsiterstr. 56	Holthausen	9	785	1
Ulmenallee 1	Speldorf	21	270	1
Hundsbuschstr. 24	Speldorf	19	133	2
Erlenweg 81	Saarn	36	336	1
Brüsseler Allee 2-6	Saarn	31	444	1
Rosenstraße 1	Styrum	28	26	2
Feldstraße 34-36	Styrum	19	32	1
Eichenberg 23	Mülheim	12	235	1
Kappenstraße 88-94	Dümpten	10	76-79	2
Summe				18 Stück

2. Vorbemerkungen und Verfahren

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in der vorliegenden Form erarbeitet wurde. Die wesentlichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Errichtung von 48 Kettenhäusern in einem oberirdisch autofreien Quartier
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsgaragen in unteren Ebenen.

Verfahrensablauf:

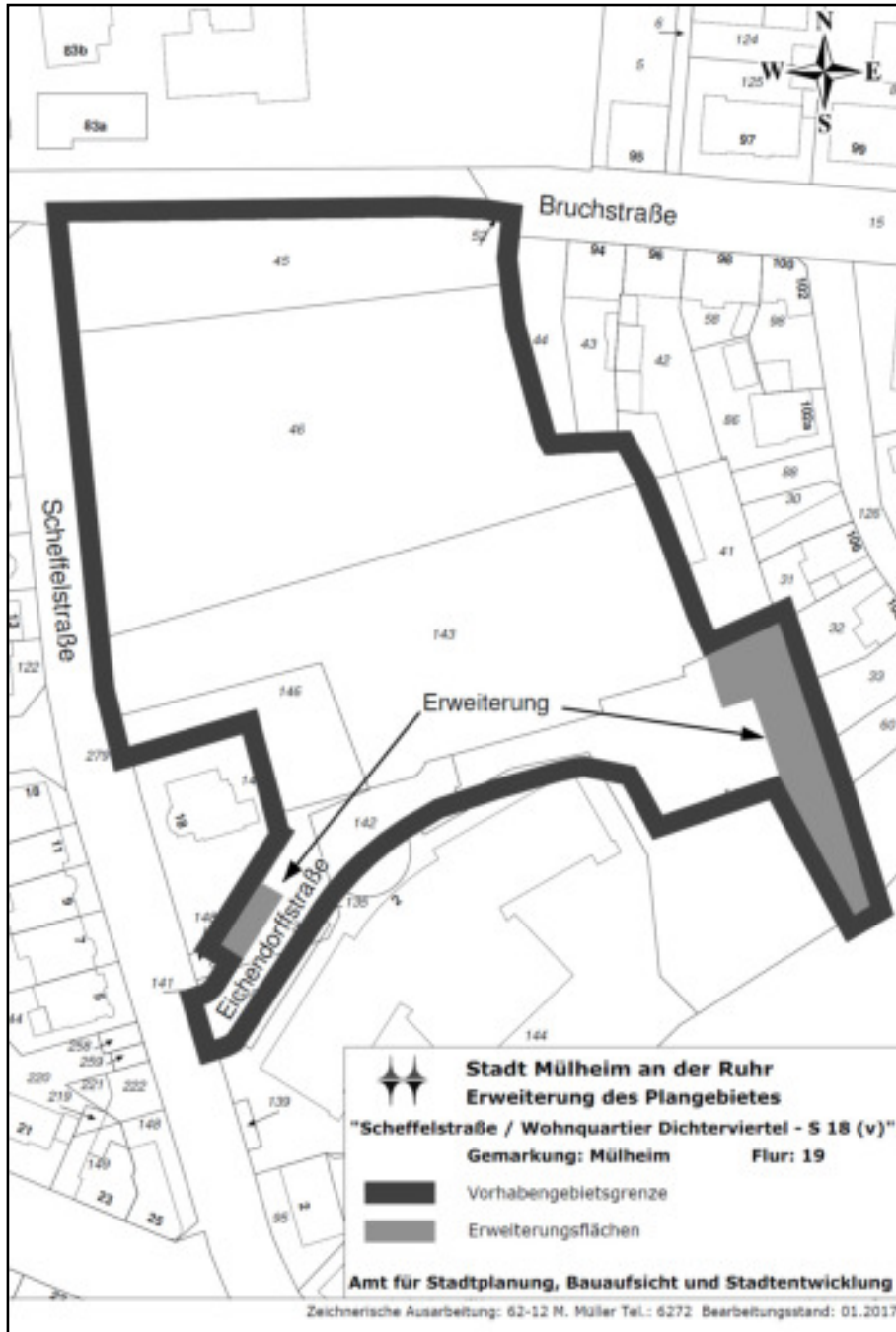
- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Drucksache Nr. V 13/0016-01) vom 19.02.2013
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.04.2013 bis einschließlich 06.05.2013 mit Öffentlichkeitsversammlung am 22.04.2013 sowie erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013
- Beschluss über die neue Verfahrensbezeichnung, die Neuabgrenzung des Plangebietes und den Auslegungsbeschluss (Drucksache Nr. V 17/0048-01) vom 04.04.2014
- Öffentliche Auslegung vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (Drucksache Nr. V 17/0715-01) vom 19.09.2017
- Erneute Öffentliche Auslegung vom 09.10.2017 bis einschließlich 23.10.2017.

Parallel wurde das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ vom 31.07.2000 durchgeführt. Dieser Plan wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ durch Ratsbeschluss aufgehoben.

Nach der frühzeitigen Auslegung wurde die Planung konkretisiert bzw. im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Orientierung der Eingänge der Hausgruppe 6 nach Norden und damit der Gärten nach Süden und
- Erweiterung des Verfahrensgebietes gemäß Übersichtsplan (siehe unten)
 - zur Einbeziehung einer weiteren Stellplatzfläche (Erweiterungsfläche West) und

- zur Einbeziehung einer artenschutzrelevanten Böschungsstruktur (Erweiterungsfläche Ost)
- Aufnahme einer Kennzeichnung "Bergbau und Luftschutzstollen" gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ wurden gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ergeb-

nisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Festsetzungen innerhalb des Vorhabengebietes und das verbleibende Kompensationsdefizit durch die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr ausgeglichen werden kann.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkungen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

2.1 Schutzgut Mensch

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Mensch		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Straßen- und Schienenverkehrslärm		
Stellungnahme vom 25.04.2013	Amt für Umweltschutz	Hinweise zur Berücksichtigung neuer Vorschriften zur Ermittlung der schalltechnischen Aussagen
Stellungnahmen vom 22.03.2013 u. 17.05.2017	Deutsche Bahn Services	Hinweis Immissionen Eisenbahnbetrieb
Geräuschimmissionsuntersuchung vom 22.11.2016	Büro ITAB	Untersuchung von Straßen- und Schienenlärm und deren Auswirkung auf das Plangebiet
Stellungnahme vom 04.05.2017	Amt 53 - Umweltmedizin	Hinweis zur Bebauung und zum Bedarf aktiver Lüfter
Fluglärm		
Stellungnahme 11.10.2012	Amt für Umweltschutz	Aussagen zu vorhandenen Fluglärmgeräuschen und deren Einwirkungen auf das Plangebiet
Lichtemission		

Bewertung von Lichtemissionen vom 09.09.1999	Büro GFO	Untersuchung von Flutlichtern und deren Auswirkung auf das Plangebiet
Erholung Regeneration / Landschaftsbild		
Stadtökologischer Fachbeitrag von Oktober 2007	Stadt Mülheim an der Ruhr	Lage des Plangebietes innerhalb der Biotopverbundachse
Abfallentsorgung		
Stellungnahme vom 25.04.2015	Amt für Umweltschutz	Aussage zur Abfallentsorgung im Plangebiet
Kampfmittel		
Stellungnahme vom 25.03.2013 und 28.04.2017	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB)	Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln
Achtungsabstände zu Störfallbetrieben		
Übersicht und Abstände zur Seveso III - Richtlinie	Stadt Mülheim an der Ruhr	Nichtbetroffenheit des Plangebietes durch Störfallbetriebes

Die Verkehrslärsituation wurde gutachterlich untersucht. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wurden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ein zeitweises Belästigungspotenzial durch Fluglärm ist nicht auszuschließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen zur Erhaltung und ökologischen Aufwertung des östlichen Böschungsbereiches tragen zur Stärkung der stadtökologischen Biotopverbundachsen bei. Die Abfallentsorgung im Quartier ist gesichert. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht nicht. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände zu Störfallbetrieben gemäß Artikel 13 der Richtlinie 2012 / 18 / EU (Seveso III-Richtlinie) vor.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Besonders geschützte planungsrelevante Tierarten		
Stellungnahme vom 25.04.2013	Amt für Umweltschutz	Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom August 2015; Ergänzung vom 25.08.2016	Büro Seeling + Kappert	Keine Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten
Vegetation		
Landschaftsplan vom 28.02.2005	Amt für Umweltschutz	Lage des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans
Stellungnahme vom 25.04.2015	Amt für Umweltschutz	Auswirkungen der Planung auf Gehölzbestände Eingriffsregelungen
Gutachterliche Stellungnahme Baumschutz vom April 2016	Dr. J. Kutscheidt	Erhalt und Pflege der Baumstrukturen
Landschaftspflegerischer Begleitplan vom August 2016	Büro Seeling + Kappert	Verlust von Gehölzbeständen, naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die in den Fachgutachten ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind über Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt worden. Die Umsetzung ist über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

Als Artenschutzmaßnahme dient insbesondere die Festsetzung einer Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern am östlichen Plangebietsrand. Diese dient Fledermäusen als Leitstruktur.

Der nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Kompensationsbedarf kann durch Baumpflanzungen im und auf Grundstücken des Vorhabenträgers außerhalb des Vorhabengebietes ausgeglichen werden.

2.3 Schutzgut Boden

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Boden		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Ökologische Bodenfunktionen		
Schreiben vom 26.04.2013	Stadt Mülheim an der Ruhr	Vorkommen schutzwürdiger Böden im Plangebiet

Bergbau		
Stellungnahme vom 23.04.2015	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen im Plangebiet
Stellungnahme vom 19.05.2017	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	neue Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen im Plangebiet
Anfrage vom 02.06.2017	Geologischer Dienst	keine Bedenken
Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit ehemaligem Bergbau, August 2017	IBG-Altbergbau GmbH	Ergebnisse der Grubenbild-einsichtnahme
Stellungnahme zur bergbaulichen Einwirkung vom 28.08.2017 und 06.09.2017	Fa. Aquatechnik	Beurteilung der bergbaulichen Einwirkungen
Bodenbelastungen		
Orientierende Gefährdungsabschätzung vom 12.10.2016	Fa. Aquatechnik	Vorkommen von Altlasten im Plangebiet, Beschreibung der lokalen Bodensituation

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) und des Luftschutzstollens besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist über den Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

2.4 Schutzgut Wasser

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Wasser		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Versickerung / Gewässerschutz / Entwässerung		

Stellungnahme vom 02.04.2013	Ruhrverband	Belange nicht berührt
Stellungnahme vom 25.04.2013 und 24.05.2017	Amt für Umweltschutz	Hinweise zum wasserrechtlichen Verfahren und zum Verbleib von Schmutz- und Regenwasser
Konzept Niederschlagsentwässerung vom 03.02.2017	Fa. Aquatechnik	Darstellung und Funktion der Niederschlagsentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Gemäß Vorplanungen der Niederschlagswasserbeseitigung ist es nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers vorgesehen, das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht oder in Rigolen unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene zu versickern. Davon ausgenommen sind die Gemeinschaftsgaragenein- und -ausfahrten, die Treppenanlagen, die Müllstellplätze und die private Verkehrsfläche Eichendorffstraße. Zudem sind die neu anzulegenden Gemeinschaftsstellplätze GSt an der Eichendorffstraße mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Als Oberflächenbefestigung können z.B. Pflastersteine mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteine verwendet werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen so durchzuführen, dass die Maßnahmen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes durchgeführt werden können.

Für den neu zu errichtenden östlichen Teil der Eichendorffstraße sind das Rückhaltevolumen und der Drosselungsabfluss des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal mit den städtischen Fachämtern als Teil des Entwässerungskonzeptes abzustimmen. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen. Hierzu finden sich ebenfalls Regelungen im Durchführungsvertrag.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Klima und Luft		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Klima		
Stellungnahme vom 26.04.2013 Fachbeitrag Klimaanpassung zum Regionalplan Ruhr 2012	Stadt Mülheim an der Ruhr	Hinweis zur Klimaanalyse und zur klimatischen Situation im Plangebiet sowie den Auswirkungen des Planvorhabens
Stellungnahme vom 25.04.2015 Bezug: Gesamtstädtische Klimaanalyse 2003 Stadt Mülheim an der Ruhr KVR und Uni Bochum	Amt für Umweltschutz	Hinweis zur Klimaanalyse und zur klimatischen Situation im Plangebiet sowie den Auswirkungen des Planvorhabens
Stellungnahme vom 04.05.2017	Amt 53 - Umweltmedizin	Hinweis zur Bebauung und zum Bedarf aktiver Lüfter
Luft		
Stellungnahme vom 26.03.2013 und 24.05.2017	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53	Keine Bedenken bezüglich der Luftreinhaltung im Plangebiet
Stellungnahme vom 04.03.2015	Amt für Umweltschutz	Keine Bedenken bezüglich der Luftreinhaltung im Plangebiet

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass im Plangebiet eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs verfolgt wird. Durch die intensive Begrünung der Gemeinschaftsgaragendächer werden klimatische Belange in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Weitere denkbare Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. die Verwendung regenerativen Energien) werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu dem Schutzgut wurden folgende Umweltinformationen erstellt bzw. behandelt:

Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Art	Urheber	Thematischer Bezug
Baudenkmäler		
Landschaftspflegerischer Begleitplan vom August	Büro Seeling + Kappert	Kapitel 1.3.8

2016		
Stellungnahme vom 24.05.2017	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35	Einbeziehung des LVR und der Unteren Denkmalbehörde
Stellungnahme vom 24.05.2017	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland	Bezug zu Baudenkmalern im näheren Umfeld

Die vorliegende Planung stellt gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ eine städtebauliche Verbesserung insbesondere hinsichtlich der baulichen Dichte dar.

Zusammenfassung:

Der Umweltbericht zeigt, dass bei der Realisierung des vorliegenden Plankonzeptes und der Einhaltung und Umsetzungen im Hinblick auf den Landschafts- und Artenschutz keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen kann mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich sinnvolle und nach den Ergebnissen der Fachgutachten insbesondere ökologisch vertretbare Wiedernutzung des Grundstücks erfolgen.

4. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt.

Die während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den Öffentlichen Auslegungen eingereichten Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsversammlung wurden im Wesentlichen folgende Fragestellungen an die Planung vorgetragen:

- Erläuterung, warum die Vermarktung des alten Bebauungskonzeptes gescheitert ist
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Stellplätze
- geplante Eigentumsform und Bauweise
- individueller Gestaltungsrahmen
- geplante Bepflanzung auf der Tiefgarage
- geplante Energie-, Entwässerungs- und Müllentsorgungskonzepte
- Angaben zur Vermarktung und Bauzeit

- Behebung möglicher Straßenschäden durch den Vorhabenträger
- Sachstand Villa
- Überlegungen für das Schulgrundstück.

Ferner wurde die Anregung gegeben, die drei Gebäude der Hausgruppe 6 an der Eichendorffstraße zu Gunsten von Südgärten von Norden zu erschließen. Der Anregung wurde gefolgt und die Planung zur Offenlage entsprechend geändert. Darüber hinaus wurden keine Anregungen zur Änderung der Planung vorgetragen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgetragen und abgestimmt:

3.2.1 Leitungsträger (RWE, medl, RWW, Telekom)

Verschiedene Leitungsträger wiesen auf ihre Leitungstrassen bzw. ihr Interesse an einer zusätzlichen Versorgung des Vorhabengebietes hin. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" besteht nicht. Unabhängig davon wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen der Hinweis auf vorhandene Leitungen und Kanäle in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.2 Energiekonzept (medl)

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Nahwärmevorranggebietes der medl. Der Hinweis wurde in die Checkliste Klimaschutz aufgenommen. Eine Entscheidung bzgl. des energetischen Gesamtkonzeptes erfolgt im Rahmen der Detailplanung zum Bauantragsverfahren.

3.2.3 BezReg Düsseldorf Dezernat 53.1 Allgemeiner Immissionsschutz

Der Anregung zur Einbeziehung der Unteren Umweltbehörden in das Planverfahren wurde gefolgt.

3.2.4 BezReg Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD

Der Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde gefolgt und ein Hinweis auf den Umgang bei Erdarbeiten im Vorhabengebiet im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.5 DB Services Immobilien GmbH

Der Anregung zur Berücksichtigung des bestehenden Eisenbahnbetriebes im Rahmen des

Schallgutachtens wurde gefolgt.

3.2.6 Amt 70

Die vom Amt für Umweltschutz geforderten Gutachten und Untersuchungen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Entwässerungskonzept, Bodenuntersuchungen) wurden erarbeitet und deren Ergebnisse in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Das Abfallbeseitigungskonzept wurde mit der MEG abgestimmt.

3.2.7 Berufsfeuerwehr

Die Hinweise zum Vorbeugenden Brandschutz wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneute, inhaltlich im Wesentlichen identische Eingaben vorgetragen:

- KBD
- medl GmbH
- RWW
- DB Services Immobilien GmbH.

Den Anregungen des Amtes 70 zur Ergänzung der Bestandsdarstellung zum Schutzgut Klima wurde gefolgt. Ebenso wurde die Begründung Kapitel 9 Ver- und Entsorgung sowie der Durchführungsvertrag § 9 Abs. 2 um die Darstellung der gedrosselten Einleitbedarfe des Niederschlagswassers auf den neuen Teil der Eichendorffstraße ergänzt. Der Anregung zur wasserrechtlichen Ergänzung der landschaftsrechtlichen Textlichen Festsetzung des Niederschlagswasserkonzeptes bedarf es nicht, da die Detailplanung des Niederschlagswasserkonzeptes der Wasserrechtlichen Genehmigung obliegt.

Der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 35, zur Einbindung des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim, und Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, wurde gefolgt. Der LVR wies auf eine ggf. noch erforderliche

denkmalrechtliche Erlaubnis hin. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wird die formale Abstimmung mit der Unteren und Oberen Denkmalbehörde durchgeführt.

Den Anregungen der IHK zur Berücksichtigung der Interessen benachbarter Gewerbebetriebe wurde innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens gefolgt.

Die Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, wurden geprüft. Seitens des Vorhabenträgers wurde ein Sachverständigenbüro zur ergänzenden Grubenbildeinsichtnahme beauftragt. Hierin wurden das mögliche Vorhandensein bisher unbekannter bergbaulicher Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) sowie die damit verbundene Tagesbruchgefahr bestätigt. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und erneut öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung seitens der Träger öffentlicher Belange keine gegenüber den beiden ersten Beteiligungsverfahren hinaus gehenden Anregungen vorgetragen.

3.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB konnten Anregungen zu den Planänderungen vorgetragen werden. Diese Planänderungen betrafen insbesondere den Aspekt „Bergbau“, der zu einer textlichen und zeichnerischen Kennzeichnung des nördlichen Vorhabengebietes führte.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen eingebracht.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Eingabe des Geologischen Dienstes.

Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB entspricht allgemeinen geltenden städtebaulichen Zielen. Der Vorsorgende Bodenschutz wurde entsprechend im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich einer industriell vorgenutzten Fläche, die umfassend saniert worden ist. Nach Auskunft des Fachamtes kommen schutzwürdige Böden hier nicht vor und sind daher ohne Belang. Dies wurde entsprechend im Umweltbericht ausgeführt (siehe Seite 29). Unabhängig davon wurde der Anregung durch Aufnahme eines Hinweises in den Durchführungsvertrag § 7 Abs. 9 gefolgt.

Seitens des Amtes für Umweltschutz wurde die Anregung gegeben, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die geplanten Maßnahmen zur Luftschutzstollen- und Bergbaustollensicherung sollten so geplant und ausgeführt werden, dass die Niederschlagswasserversickerung gemäß dem zum VBB erstellten Entwässerungskonzept durchgeführt werden können. Dieser Aspekt wurde als Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie, äußerte aufgrund der im VBB erfolgten textlichen und zeichnerischen Bergbau-Kennzeichnung des nördlichen Vorhabengebietes keine weiteren Bedenken.

5. Planungsalternativen

Die Planung entspricht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes. Das Erschließungs- und Nutzungskonzept orientiert sich weitgehend am heutigen planungsrechtlichen Bestand.

Das Vorhabengebiet umfasst im Wesentlichen das Firmengelände der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik GmbH. Nach Einstellung des Firmenbetriebes wurde in den 1990er Jahren das städtebauliche Ziel der Realisierung eines Wohnquartiers mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen zur städtebaulichen Erweiterung des Dichterviertels entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)", der seitdem 15.08.2000 in Kraft getreten ist, sah eine bis zu viergeschossige Bebauung mit rd. 100 Einheiten vor. Der ruhende Verkehr sollte zur Schaffung einer verkehrsfreien Oberfläche vollständig in einer Gemeinschaftsgarage in zwei unteren Ebenen mit rd. 260 Stellplätzen untergebracht werden.

Dieses Bebauungskonzept wurde seitens des seinerzeitigen Eigentümers nicht umgesetzt. Die aktuelle Planung sieht mit 48 Kettenhäusern und bis zu 108 Stellplätzen in drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene eine starke Reduzierung der Baumasse und eine Ausrichtung von Geschosswohnungsbau auf einen Einfamilienhauscharakter vor. An dem ursprünglichen Konzeptansatz der Schaffung einer verkehrsfreien Oberfläche wurde festgehalten.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes sind durch die Höhenentwicklung des Vorhabengebietes und dem Vorhandensein von Luftschutzstollen in über 10 m Tiefe erhebliche bautechnische Herausforderungen verbunden. Eine weitere Reduzierung der Baumasse der heutigen Planung wäre unverhältnismäßig und wurde daher nicht weiter verfolgt.

Die vorliegende Planung greift das Wegekonzept des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zwei parallelen Nord-Süd-Verbindungen der Eichendorffstraße mit

der Bruchstraße auf. Daraus resultieren die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausrichtung der einzelnen Wohngebäude. Zur Freistellung der östlichen Böschungsbereiche wurden im Laufe des Planungsprozesses die überbaubaren Grundstücksflächen ÜF8 und ÜF9 weiter nach Westen verschoben. Darüber hinaus lässt das Durchwegungskonzept, über das zum Teil auch der Brandschutz gewährleistet wird, keinen großen Gestaltungsspielraum.

Die ursprüngliche Planung sah zur Deckung des bauordnungsrechtlich für Geschosswohnungsbau notwendigen Spielplatznachweis im östlichen Teil des Vorhabengebietes eine private Spielplatzfläche von ca. 300 m² mit einem Sandkasten und verschiedenen Spielgeräten der Spielplatzkategorien A und B vor. Im aktuellen Einfamilienhauskonzept steht jeder Wohneinheit eine eigene Gartenfläche von mindestens rd. 54 m² zur Verfügung. Daher wird die Festsetzung einer zentralen Spielfläche der Kategorie A/B innerhalb des Vorhabengebietes nicht mehr verfolgt, zumal sich eine öffentliche Spielfläche der Kategorie B in unmittelbarer Nähe an der Bruchstraße befindet. Zudem bieten auch die verkehrsfreien Gemeinschaftsflächen Aufenthaltsqualität.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" trägt zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB bei. Dabei stellt das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine erheblich reduzierte und städtebaulich sinnvolle Lösung dar, zu der unter Berücksichtigung der angedachten Planungsansätze keine Alternative gesehen wird.

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung im Sinne einer Nulllösung wäre ein Verzicht auf die Innenentwicklung eines Wohnquartiers mit guter infrastruktureller Anbindung. Dies widerspräche den gesamtstädtischen Zielen der Wohnbaulandentwicklung.

Da die Ziele dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ voraussichtlich am 07. Dezember 2017 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.12.2017 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 07.12.2017 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 13.12.2017

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



(Schwoell)

