

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Ein Leitfaden für Architekten, Bauwillige und Investoren

Impressum

Herausgeber:

Stadt Mülheim an der Ruhr
Die Oberbürgermeisterin
Dezernat VI – Umwelt, Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Bearbeitung:

Maren Friehe

Druck:

Stadt Mülheim an der Ruhr

5. überarbeitete Auflage, Juli 2008

Inhalt

Vorwort	4
1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	5
Einführung	5
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
Vorteile für Vorhabenträger	7
Rechtliche und fachliche Voraussetzungen	8
2 Das Aufstellungsverfahren	10
Verfahren	11
Planungsschritte	12
3 Die Berücksichtigung von Umweltbelangen	19
Allgemeine Anmerkungen	19
Umweltprüfung	20
Anhang	22



Vorwort

Der Leitfaden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält grundlegende Hinweise und Anregungen zu diesem planungsrechtlichen Instrument, die Architekten, Bauwilligen und Investoren eine erste Orientierung geben sollen. Der Leitfaden erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Anwendbarkeit auf alle Vorhaben. Aufgrund einer konkreten Planung können Abweichungen von dem hier skizzierten Ablauf erforderlich sein, die zwischen dem Vorhabenträger und dem Stadtplanungsamt abzusprechen sind.

1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Einführung

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Gemeinde.

§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) regelt unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ den so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die enge Verknüpfung der beiden Begriffe resultiert aus der Entstehungsgeschichte dieses Planungsinstrumentes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde erstmals für das Gebiet der ehemaligen DDR geregelt. Die Einführung des VEP für das gesamte Bundesgebiet erfolgte vorerst befristet 1993 durch die Integration in das BauGB-Maßnahmengesetz. Im Rahmen der Novellierung des BauGB zum 1.1.1998 wurden die Regelungen über den VEP zum überwiegenden Teil aus dem BauGB-Maßnahmengesetz in das Dauerrecht des BauGB übernommen. Die Satzung wird nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet und somit formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt hingegen den eigentlichen Plan, d.h. die Planurkunde, dar, welcher

§ 12 BauGB – Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 entgegen werden.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

das durchzuführende Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen enthält.

Eine wichtige Besonderheit des VBB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Umsetzung des VBB innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Im Vergleich zur Aufstellung eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans bestehen für den VBB an-

sonsten keine gravierenden verfahrensrechtlichen Abweichungen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der VBB setzt sich demnach zwingend aus folgenden drei Elementen zusammen, die widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein müssen:

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

Dieser ist Grundlage für das Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird zugleich Bestandteil desselben. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung dar und kann durch weitere Pläne z.B. zur Grünordnung, Wasserver- und -entsorgung oder zur Außengestaltung ergänzt werden.

2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung umfasst mindestens den Bereich des VEP. Er kann darüber hinaus Regelungen zu Flächen enthalten, die nicht unmittelbar Gegenstand des VEP sind, aber aus verschiedenen Gründen in den Geltungsbereich des VBB einbezogen werden sollen.

3. der Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag als zwingende Ergänzung des VEP wird nicht Bestandteil der Satzung, sondern gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Er regelt beispielweise die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung auf Basis des VEP, mögliche Trägerwechsel und die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

Vorteile für den Vorhabenträger

Der VBB bietet Vorhabenträgern gegenüber dem – u.U. mit einem städtebaulichen Vertrag

kombinierten – Bebauungsplan folgende Vorteile:

- Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Vorstellungen und Bedürfnisse des Vorhabenträgers eingehender berücksichtigt werden. Es handelt sich bei einem VBB um ein Baurechtschaffungsverfahren für ein konkretes, von einem bestimmten Investor angestrebtes Projekt. Ein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan hingegen stellt eine Angebotsplanung der Gemeinde, z.B. an die jeweiligen Grundstückseigentümer, dar. Da der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise übernimmt, eröffnet der VBB die Möglichkeit, einzelne Planungen und Vorhaben zügig zu realisieren, ohne an die begrenzten finanziellen Kapazitäten der öffentlichen Hand gebunden zu sein.
- Es besteht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies gilt jedoch nicht für die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen, die gem. § 12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Zu bedenken ist allerdings, dass den Vorteilen für den Vorhabenträger höhere personelle und finanzielle Belastungen auf seiner Seite gegenüberstehen, da die Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte und die Kosten für notwendige Gutachten in diesem speziellen Fall überwiegend bei ihm und nicht ausschließlich bei der Gemeinde liegen. Der Vorhabenträger muss jedoch sämtliche Verfahrensschritte in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie den weiteren Fachdienststellen der Stadt (z.B. Amt für Umwelt-

schutz, Amt für Verkehrswesen und Tiefbau) durchführen.

Anzumerken ist ferner, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Gegensatz zum Bebauungsplan nach § 8 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus diesem Grund ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Rechtliche und fachliche Voraussetzungen

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an die folgenden Voraussetzungen gekoppelt:

- Es muss ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben sein. D.h. der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) bzw. aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) zu entwickeln. Eine Teiländerung des FNP bzw. RFNP ist im Einzelfall möglich.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein. „In der Lage sein“ bedeutet zum einen, dass der Vorhabenträger die notwendige finanzielle Bonität für die Realisierung des geplanten Projektes besitzt. Zum anderen ist hierunter die sog. Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu verstehen. Diese Verfügungsberechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis hinsichtlich der VBB-Grundstücke z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter hat. Ausreichend ist auch eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung zugunsten des Vorhabenträgers oder ein langfristiger Pachtvertrag. Im Einzelfall kann ferner der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages genügen.
- Der Vorhabenträger hat einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) vorzulegen.
- Der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist in Anlehnung an das im Anhang A 2 abgedruckte Muster zu stellen.
- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung des Planes innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich verpflichten (Durchführungsvertrag; vgl. Muster in Anhang A 6).
- Das Vorhaben muss auch mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs.4 bis 6 BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß des § 1a BauGB vereinbar sein, wobei insbesondere das Gebot der gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander zu beachten ist.

Die aufgeführten Punkte sind aus den materiellen Grundlagen für die Aufstellung eines VBB abgeleitet. Die Stadt Mülheim an der Ruhr unterstützt den Vorhabenträger in Ver-

fahrensfragen und der sachgerechten zeichnerischen und schriftlichen Umsetzung der Planungsziele. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Verwaltung, jedes kleine auftretende Problem zu lösen. Die Durchführung des VBB obliegt dem Investor.

Die Erfahrungen der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Investor bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zeigen, dass es sinnvoll ist, auf weitere inhaltliche Anforderungen hinzuweisen:

1. Der Vorhabenträger muss nicht nur bereit, sondern auch fachlich in der Lage sein, die wesentlichen inhaltlichen Teile des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbstständig durchzuführen. Dies betrifft beispielsweise
die Anfertigung sämtlicher Pläne, Ansichten, Schnitte und ggf. Modelle,
die Erstellung sämtlicher Textentwürfe (Begründung, textliche Festsetzung) für den Einleitungs-, den Auslegungs- und den Satzungsbeschluss,
die Zusammenstellung, Bearbeitung und Vorabwägung der während der jeweiligen Beteiligungsphase (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Anregungen,
die intensive Abstimmung mit der Fachverwaltung sowohl bei der Texterarbeitung als auch bei der Vergabe notwendiger Gutachten sowie
die Mitwirkung bei der Erstellung des Durchführungsvertrages.
2. Soweit der Vorhabenträger selbst nicht über die notwendigen Fachkenntnisse verfügt, hat er sich der Hilfe entsprechender Fachleute (Stadtplaner, Architekten, Juristen etc.) zu bedienen. Die Verwaltung kann die Hinzuziehung externer Fachleute verlangen.

2 Das Aufstellungsverfahren

Verfahren

Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt grundsätzlich im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von „normalen“ Bebauungsplänen.

Mit der Einführung des § 13a BauGB steht seit dem 1.1.2007 auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne ein weiteres, das sog. beschleunigte Verfahren zur Verfügung. Grundvoraussetzung für die Anwendung der Regelungen über das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung handelt. Betroffen sind Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorzubereiten. Eine Überplanung von Außenbereichsflächen i.S.v. § 35 BauGB ist demnach nicht im beschleunigten Verfahren möglich. Weitere Voraussetzungen sind:

- Die zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche i.S.v. § 19 Abs.2 BauNVO beträgt
 - weniger als 20.000 m² oder
 - 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist, dass voraussichtlich keine erblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Verfahrensschritte		
	„normales“ Verfahren gem. § 12 BauGB	„beschleunigtes“ Verfahren nach § 13a BauGB
1	informelle Vorberatung und Koordinierung von Stellungnahmen verschiedener Dienststellen und Behörden durch das Stadtplanungsamt (Grundsatzabstimmung)	
2	Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger (§ 12 Abs.2 BauGB) inklusive Nachweis der fachlichen Qualifikation	
3	Scopin-Termin / Ermittlung aller für die Umweltprüfung erforderlichen Belange	Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Grundfläche, ggf. Vorprüfung des Einzelfalls auf erhebliche Umweltauswirkungen). Voraussetzungen nicht gegeben → Aufstellung im normalen Verfahren
4	Fertigstellung der Unterlagen für den Einleitungsbeschluss	
5	Einleitungsbeschluss durch den Planungsausschuss (§ 12 Abs. 2 BauGB)	
6	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	ggf. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (nicht zwingend erforderlich)
7	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB), d.h. Voranhörung der Träger öffentlicher Belange, Dienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr und ggf. Nachbargemeinden	ggf. frühzeitige Behördenbeteiligung (nicht zwingend erforderlich)
8	Fertigstellung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung inkl. des Umweltberichtes und Vorbereitung des Durchführungsvertrags	Fertigstellung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung (Umweltbericht nicht erforderlich) und Vorbereitung des Durchführungsvertrags
9	Auslegungsbeschluss durch den Planungsausschuss (§ 3 Abs.2 BauGB)	
10	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)	
11	öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB); bei nachfolgenden Änderungen ggf. erneute Auslegung	
12	Abschluss des Durchführungsvertrages (§ 12 Abs. 1 BauGB)	
13	Beschluss über eingegangene Anregungen und Satzungsbeschluss durch den Rat (§ 10 BauGB)	
14	ggf. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf	
15	Zusammenfassende Erklärung	Zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich
16	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs.3 BauGB)	
17	Bauordnungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens bzw. Genehmigungsfreistellung gem. § 67 Landesbauordnung NRW (BauO NRW)	

- Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben durch den Bebauungsplan.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vorteile für den Vorhabenträger ergeben sich bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowohl in zeitlicher als auch finanzieller Hinsicht. Diese Vorteile entstehen u.a. durch

- den möglichen Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB,
- das Entfallen der Umweltprüfung, des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung und
- den Entfall von Ausgleichsmaßnahmen, jedoch nur bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Die weitergehende Darstellung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der einzelnen Planungsschritte erfolgt demnach differenziert nach „normalem“ und „beschleunigtem“ Verfahren. Welches Verfahren angewandt werden kann, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Planungsschritte

Die nebenstehende Übersicht enthält die wesentlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung eines VBB im normalen oder beschleunigten Verfahren gemäß der gängigen Praxis der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zwischen diesen Schritten können je nach den Umständen des Einzelfalls weitere vorbereitende oder ergänzende Schritte erforderlich werden.

Der Vorhabenträger hat in und vor den einzelnen Verfahrensschritten verschiedene Beiträge (z.B. Erarbeitung von Plänen und Textbeiträgen, Vorbereitung des Durchführungsvertrages, Gutachten) zu leisten, die in Ab-

sprache mit dem Stadtplanungsamt zu erbringen sind und ggf. von den jeweils zuständigen Fachämtern begleitet und geprüft werden.

Im Folgenden werden wichtige Aspekte der einzelnen Verfahrensschritte und der damit zusammenhängenden Arbeitserfordernisse erläutert.

Schritt 1

Nicht jedes Vorhaben erfordert einen VBB oder einen Bebauungsplan. Auf Basis einer entsprechenden Anfrage des Vorhabenträgers ist daher im Vorfeld der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob das Vorhaben nicht auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. eines VBB, z.B. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

Sofern dies nicht der Fall ist, wird von Seiten der Stadt eine informelle Grundsatzabstimmung vorgenommen. Dabei wird zum Einen das Vorhaben selbst überschlägig bewertet, d.h. es wird beispielsweise ermittelt, ob es städtebaulich erforderlich und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Zum Anderen muss der Vorhabenträger seine Verfügungsberechtigung über die im Bereich des VBB gelegenen Grundstücke sowie die fachliche Eignung, das Vorhaben durchführen zu können, nachweisen. In der Regel ist der Nachweis über Referenzobjekte zu erbringen.

Die Bereitstellung entsprechend aussagekräftiger, prüffähiger Unterlagen durch den Vorhabenträger liegt in seinem eigenen Interesse, da er hierdurch schnelle – aber unverbindliche – Voreinschätzungen zu den prinzipiellen Erfolgchancen des VBB erlangen kann. Außerdem trägt die Vorabstimmung zur Qualifizierung der nötigen Unterlagen für den Antrag auf Einleitung des VBB bei.

Gerade in dieser Projektphase greift das Stadtplanungsamt – stärker als gesetzlich vorgeschrieben – koordinierend ein. Da jedes städtebauliche Projekt individuell und auf den Einzelfall bezogen abgeklärt werden muss,

wird in der Anfangsphase ein intensives Beratungsgespräch mit dem Vorhabenträger geführt. In diesem Beratungsgespräch werden i.d.R. zeitliche Rahmendaten, die voraussichtlich zu erstellenden Planunterlagen und der Umfang der voraussichtlich zu beteiligenden Fachämter abgeklärt. Dies soll den Vorhabenträger kurzfristig in die Lage versetzen, eine wirtschaftliche und zeitliche Risikokalkulation des Projektes vornehmen zu können.

Im Folgenden wird die vom Vorhabenträger eingereichte Projektbeschreibung des Vorhabens inklusive eines Planentwurfes, koordiniert durch das Stadtplanungsamt, mit allen voraussichtlich betroffenen Fachämtern parallel vorabgestimmt. Als Ergebnis erhält der Vorhabenträger innerhalb von vier bis sechs Wochen eine – unverbindliche – Aussage zur grundsätzlichen Machbarkeit des Projektes. Dadurch ist sichergestellt, dass der Vorhabenträger bereits nach rund zwei Monaten einen Überblick über das noch durchzuführende Bauleitplanverfahren gewinnt, ohne bis dato große Summen investieren zu müssen und das Planungsrisiko einschätzen kann.

Schritt 2

Im Anschluss an das durchgeführte Vorverfahren wird das formelle Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dadurch eingeleitet, dass der Vorhabenträger bei der Stadt Mülheim an der Ruhr die Einleitung des VBB beantragt (§ 12 Abs.2 BauGB). Der Antrag muss eine vorabgestimmte Darlegung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen anhand eines Lageplanes nebst Begründung und Zeitplanung enthalten. Im Rahmen der Feststellung der wirtschaftlichen Eignung hat der Vorhabenträger seine Bonität nachzuweisen.

Verwaltungsseitig wird nun auf Basis des eingereichten Antrages festgestellt, ob die recht-

lichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen und ob das Vorhaben mit dem Flächennutzungsplan sowie den sonstigen städtebaulichen Zielvorstellungen und Konzepten übereinstimmt.

Schritt 3

In diesem Schritt ist zwischen dem normalen und dem beschleunigten Verfahren zur Aufstellung des VBB zu unterscheiden.

Normales Verfahren

Fällt die oben beschriebene Prüfung positiv aus, wird das sog. „Scoping“ durchgeführt, um Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Hierzu werden die betroffenen Fachämter sowie ggf. erkennbar betroffene externe Behörden (z.B. Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserverband) im Rahmen eines Erörterungstermins oder schriftlich aufgefordert, ihre jeweiligen umweltrelevanten Belange im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht mitzuteilen. Ggf. ist dieses „Scoping“ bereits im Schritt 1 durch die Vorabstimmung – zumindest teilweise – erfolgt.

Beschleunigtes Verfahren

In diesem Schritt erfolgt die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (vgl. Verfahren).

Handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung in dem eine zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird ist eine Umweltprüfung und damit das Scoping nicht erforderlich.

Wird hingegen eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt, erfolgt in diesem Schritt eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung verschiedener in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien. An

dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die betroffenen Fachämter und ggf. externe Behörden beteiligt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis gelangt, dass der VBB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Andernfalls ist der VBB im normalen Verfahren mit den entsprechenden Schritten (inkl. Scoping) aufzustellen.

Für VBB, die nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung zu werten sind, die eine zulässige Grundfläche von mehr als 70.000 m² festsetzen oder die die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen¹ Vorhabens begründen, kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls nicht angewandt werden. Hier ist der VBB im normalen Verfahren aufzustellen.

Schritt 4 und 5

Erfüllt die vorgelegte Planung den o.g. Kriterien, folgt das eigentliche Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Grundsätzlich sind das normale und das beschleunigte Verfahren gleich, im beschleunigten Verfahren kann jedoch auf einzelne Verfahrensschritte und Bestandteile des VBB verzichtet werden. An den entsprechenden Stellen wird auf die Unterschiede zwischen den Verfahren hingewiesen.

Zunächst folgt die Entscheidung des Planungsausschusses über die Einleitung des Verfahrens (§ 12 Abs.2 BauGB). Der Vorhabenträger hat hierfür sämtliche erforderlichen projektbezogenen Beiträge bereitzustellen. Die Beschlussvorlage für den Ausschuss wird vom Stadtplanungsamt erstellt, ins Sitzungsprogramm eingearbeitet und zum Druck und Versand weitergeleitet. Die erforderlichen Kopien des städtebaulichen Entwurfs bzw. des

Zielplans sind durch den Vorhabenträger in der erforderlichen Stückzahl bereitzustellen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs.3 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden (§ 1 Abs.3 BauGB). Die Stadt Mülheim an der Ruhr kann den Einleitungsbeschluss auch wieder aufheben, wenn sie z.B. zu der Einschätzung gelangt, dass der Vorhabenträger die für dieses Verfahren erforderlichen Fachkenntnisse nicht besitzt und er auch nicht bereit ist, die Hilfe entsprechender Fachleute (Stadtplaner, Architekten, Juristen etc.) in Anspruch zu nehmen.

Schritt 6

Normales Verfahren

Gleichzeitig mit dem Einleitungsbeschluss wird vom Planungsausschuss i.d.R. auch über die Modalitäten der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entschieden. Gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ferner ist ihnen Gelegenheit zu Stellungnahme zu geben.

Die Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegt in der Verantwortung des Stadtplanungsamtes. Dies schließt insbesondere die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt sowie in der örtlichen Presse als auch die Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Bürgerbeteiligung ein. Die erforderlichen Unterlagen sind jedoch vom Vorhabenträger bereitzustellen (Planentwurf, Darlegungstext).

Das Stadtplanungsamt übernimmt auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, informiert die Bürger in Einzelgesprächen (ggf. auch zusätzlich in einer Bürgerversammlung unter Mitwirkung des Vorha-

¹ Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

beneträgers) und nimmt die schriftlichen Anregungen entgegen. Nach Ablauf der vierwöchigen Beteiligungsfrist erhält der Vorhabenträger alle Anregungen in Kopie. Diese sind von ihm im Rahmen der fortschreitenden Konkretisierung seiner Planung einzubeziehen. Das Stadtplanungsamt überprüft die Abwägungsvorschläge zu den Anregungen und deren korrekte Berücksichtigung in der Planung.

Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

Schritt 7

Normales Verfahren

Neben den Bürgern sind gem. § 4 Abs.1 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die Dienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr und ggf. die Nachbargemeinden frühzeitig anhand geeigneter Unterlagen zu beteiligen. Die erforderlichen Unterlagen sind vom Vorhabenträger bereitzustellen.

Nachdem die Stadt Mülheim an der Ruhr die einzelnen zu beteiligenden Stellen unter Hinweis auf den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist gebeten hat, besteht für den Vorhabenträger die Möglichkeit, gezielt einzelne Punkte und Problemfelder unmittelbar mit den jeweiligen TÖB, Dienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr und/oder Nachbargemeinden zu besprechen und zu klären. Da den TÖB etc. bereits durch das vorangegangene Anschreiben der Stadt die Legitimation hinsichtlich des betreffenden Bebauungsplanes bekannt ist, sind diese in der Regel zu direkten Abstimmungsgesprächen mit ihm bereit.

Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren kann ebenfalls auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Normales und beschleunigtes Verfahren

Aufgrund der Voranhörung der TÖB – oder auch aufgrund von Einwendungen der Öffentlichkeit (Schritt 6 und 7) sowie entsprechenden Mitteilungen der Verwaltung – kann sich herausstellen, dass über die vom Vorhabenträger bereits beauftragten Gutachten hinaus weitere Sachverständigengutachten notwendig sind. In diesem Fall sind auch diese weiteren Arbeiten vom Vorhabenträger auf eigene Rechnung in Auftrag zu geben oder – bei einer entsprechenden Kompetenz – selbst zu verfassen. Vor Vergabe der einzelnen Gutachten sind Art und Umfang sowie die fachliche Eignung des Sachverständigenbüros mit dem jeweils zuständigen Fachamt abzustimmen.

In der Regel sind Gutachten zu Eingriffen in Natur und Landschaft (gilt nicht für beschleunigtes Verfahren), zur Altlasten- und Lärmschutzproblematik oder zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Entwässerung erforderlich. Die Gutachten sind im weiteren Verlauf der Planung einzubeziehen.

Im normalen Verfahren hat der Vorhabenträger analog zum Vorgehen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch die Ergebnisse im Rahmen der fortschreitenden Konkretisierung seiner Planungen einzubeziehen. Das Stadtplanungsamt überprüft auch hierbei die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen und deren korrekte Berücksichtigung in der Planung.

Schritt 8

Vor der öffentlichen Auslegung des VBB sind vom Vorhabenträger die hierfür erforderlichen Entwürfe der Unterlagen zu erstellen. Die Unterlagen müssen dabei eine Qualität haben, die mit den einschlägigen Vorschriften des

Baurechts kompatibel ist. Dies bedeutet insbesondere eine Anpassung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung an die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische sowie die geometrische Darstellung und Festlegung der Neuplanung müssen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur überprüft und bescheinigt worden sein. Die Planurkunde kann auf Kosten des Investors sowohl durch externe Vermessungsingenieure als auch durch das Amt für Geodatenmanagement, Vermessung und Kataster erstellt werden.

Im normalen Verfahren ist vom Vorhabenträger oder durch ein von ihm beauftragtes Büro der Umweltbericht zu erstellen und in die Begründung des VBB zu integrieren. Nähere Angaben zum Umweltbericht finden sich in Kapitel 3 diese Leitfadens.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauBG i.V.m. § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Die gesamten Unterlagen sind dem Stadtplanungsamt in veröffentlichungsfähiger Form zuzuleiten (gedruckt und elektronisch). Dies dient einerseits der Kontrolle, andererseits ermöglicht es dem Stadtplanungsamt aber auch die entgeltliche Fertigstellung der im Rahmen der Auslegung benötigten Beschlussvorlage. Zu den erforderlichen Materialien zählt auch der vom Vorhabenträger erstellt und mit der Stadt abgestimmte Entwurf des Durchführungsvertrages. Anfallende Repro-Arbeiten hat der Vorhabenträger zu erledigen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Schritt 9

Die zuständige Bezirksvertretung und der Planungsausschuss sind vom Stadtplanungsamt über den Stand der Planungen und die Er-

gebnisse von Untersuchungen und Beteiligungen zu informieren. Der Vorhabenträger nimmt i.d.R. an den Sitzungen teil und steht für die Beantwortung detaillierter Rückfragen zur Verfügung.

Sofern eine entsprechende Mehrheit zustande kommt, entscheidet der Planungsausschuss nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung(en) den Entwurf des VBBs mit der Begründung – im Fall des normalen Verfahrens inklusive Umweltberichtes – für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Schritt 10

Die Dienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden durch das Stadtplanungsamt über die öffentliche Auslegung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im städtischen Amtsblatt und in der örtlichen Presse wird ebenfalls durch die Stadt Mülheim an der Ruhr übernommen. In dieser Bekanntmachung werden Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung mindestens eine Woche vor Beginn angekündigt.

Schritt 11

Der Entwurf des VBB wird mit allen zugehörigen Unterlagen, d.h. mit der Begründung einschließlich Umweltbericht (Umweltbericht entfällt wie oben erläutert im beschleunigten Verfahren), den textlichen Festsetzungen, dem Entwurf des Durchführungsvertrages, erläuternden Schnitten und Ansichten, Gutachten etc., für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Dies übernimmt ebenfalls das Stadtplanungsamt. Die Durchführung von Repro-Arbeiten durch den Vorhabenträger oder die Übernahme anfallender Kosten bleibt von

dieser Arbeitsteilung jedoch wiederum unbenommen.

Die eingehenden Anregungen werden vom Stadtplanungsamt an den Vorhabenträger weitergeleitet und sind von diesem vorauszuwerten. Die Ergebnisse der Vorauswertung sind dem Stadtplanungsamt vorzulegen. Dieses prüft den VBB insbesondere auf Rechtssicherheit und Rechtsklarheit im Rahmen des Abwägungsgebotes.

Wird der VBB nach der öffentlichen Auslegung geändert – sei es aufgrund der vorgebrachten Anregungen oder aufgrund von Plänen des Vorhabenträgers – so ist ggf. eine erneute Auslegung erforderlich. Diese kann jedoch evtl. in zeitlich verkürzter Form oder im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Zudem kann bestimmt werden, dass Anregungen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Schritt 12

Vor dem Satzungsbeschluss muss zwingend der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgen. Dabei ist im Vorfeld der vom Vorhabenträger erarbeitete Vertragsentwurf mit der Stadt inhaltlich abzustimmen.

Schritt 13

Die Beschlussvorlage über die eingegangenen Anregungen und für den Satzungsbeschluss erstellt das Stadtplanungsamt auf Basis der vom Vorhabenträger gelieferten, geprüften und ggf. überarbeiteten Unterlagen. Zu den erforderlichen Unterlagen zählen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründung inklusive Umweltbericht (der Umweltbericht entfällt im beschleunigten Verfahren), die erstellten Gutachten, die Abwägung der Anregungen und der Durchführungsvertrag.

Anfallende Repräsentationsarbeiten hat der Vorhabenträger zu erledigen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

Nach Anhörung der Bezirksvertretung und einem positiven Votum des Planungsausschusses muss der Rat der Stadt schließlich nach pflichtgemäßen Ermessen entscheiden, ob der VBB inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen wird. Ein Anspruch auf Fassung des Beschlusses besteht nicht (§ 1 Abs.3 BauGB).

Schritt 14

Nach § 10 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne unter besonderen Bedingungen bei der zuständigen Bezirksregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist erforderlich, wenn

- kein FNP aufgestellt und der Bebauungsplan somit nicht aus diesem entwickelt wurde.
- der Bebauungsplan und der FNP im Parallelverfahren aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden und der Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht wird.
- ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird, bevor der FNP aufgestellt ist (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Vorlage zur Genehmigung bei der Bezirksregierung übernimmt soweit erforderlich das Stadtplanungsamt.

Schritt 15

Normales Verfahren

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbeurteilung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im VBB berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Pla-

nungsmöglichkeiten gewählt. Die zusammenfassende Erklärung ist spätestens zur öffentlichen Bekanntmachung zu erstellen.

Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren wird von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Schritt 16

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der VBB einschließlich des VEP in Kraft. Er kann jedoch entschädigungsfrei und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wieder aufgehoben werden, wenn der VBB nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist realisiert wird (§ 12 Abs.6 BauGB)

Schritt 17

Zur Realisierung des Vorhabens beantragt der Vorhabenträger die weiteren erforderlichen Genehmigungen. Sofern es sich um ein Vorhaben nach § 67 BauO NRW handelt, gelten die Vorschriften in diesem Paragraphen entsprechend.²

In vielen Fällen wird jedoch eine Baugenehmigung erforderlich oder vom Vorhabenträger gewünscht sein. In diesen Fällen sollten – im Hinblick auf eine zügige Verwirklichung des geplanten Vorhabens - die prüffähigen Bauantragsunterlagen i.S.d. § 69 BauO NRW so früh wie möglich beim Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr eingereicht werden.

² Gem. § 67 BauO NRW ist die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, die im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, unter bestimmten Voraussetzungen von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Mit der Verwirklichung des Vorhabens darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen beim Bauaufsichtsamt begonnen werden, es sei denn, die Stadt Mülheim an der Ruhr verlangt vor Ablauf dieser Frist die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens.

3 Die Berücksichtigung von Umweltbelangen

Allgemeine Anmerkungen

Die Bedeutung des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, weshalb diese Belange im Rahmen des Leitfadens speziell thematisiert werden. Wesentliche Gründe für die Bedeutungszunahme sind die Anzeichen einer zumindest partiellen Überlastung des Naturhaushaltes, erhöhte Ansprüche an die Umweltqualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie gestiegene rechtliche Anforderungen. Letztere ergeben sich sowohl aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen, wie auch aus einer differenzierten Rechtsprechung.

Der Umweltschutzgedanke ist zusätzlich zu den einschlägigen Fachgesetzen explizit in § 1 Abs.5 BauGB verankert:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klima-

schutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Über die Nennung des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs.5 BauGB hinaus finden außerdem die diesbezüglichen Ziele in § 1 Abs.1 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) Eingang in die Bauleitplanung:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Hinsichtlich des Inhalts der umweltbezogenen Forderungen lassen sich nach Braun (1999: 679) die folgenden allgemeinen Ansprüche an die Bauleitplanung formulieren:

„1. Schutz der Gesundheit und städtischen Lebensweisen der Menschen – Erhaltung des körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens der Menschen (...) und seiner gesellschaftlichen Beziehungen.

2. Bodenschutz – Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie Vermeidung des Schadstoffeintrags zu Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage für Menschen, Flora und Fauna,

3. Gewässerschutz – Sicherung des Oberflächen- und Grundwassers vor Veränderungen

ihrer physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften.

4. Luftreinhaltung/ Klimaschutz/ Lärmschutz – Sicherung und Verbesserung der Luftqualität durch Reduzierung von Emissionen und Immissionen in Belastungsräumen auf ein die Gesundheit von Menschen und die standorttypische Entwicklung von Pflanzen und Tieren gewährleistendes Maß, Sicherung und Wiederherstellung eines für das Wohlbefinden der Menschen und als Standortanforderung für die heimische Flora und Fauna erforderlichen Bioklimas, Minderung der Lärmbelastung für Mensch und Tier.

5. Pflanzen- und Tierschutz – Sicherung der auf den einzelnen Standorten charakteristischen und höchstmöglichen Arten- und Strukturvielfalt.“

Wichtig ist, dass die umweltrelevanten Aspekte frühzeitig im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt werden, da dann das Spektrum der Möglichkeiten zur Lösung eventueller Probleme am größten ist. So ist z.B. frühzeitig festzustellen, ob es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, welche lokalklimatische Situation vorliegt oder ob Überschreitungen der Richtwerte der Lärmbelastung vorliegen oder zu erwarten sind, da solche Probleme teilweise einfach und kostengünstig durch eine geeignete Standortwahl und Modifikationen in der Bebauungsstruktur entschärft werden können.

Diese Aspekte sind im Rahmen der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu behandeln.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung für Bauleitpläne – und damit auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne – ist ein formales Verfahren, in dem durch die systematische Zusammenstellung der Umweltbelange im Umweltbericht

die sachgerechte Abwägung vorbereitet wird. Sie ist grundsätzlich in allen Bebauungs- und Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen und erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits dargestellt, besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Pflicht für eine förmliche Umweltprüfung.³ Unabhängig davon ist eine Abwägung der Umweltbelange, soweit sie betroffen sind, aber auch dann erforderlich, wenn keine formalisierte Umweltprüfung wie im beschleunigten Verfahren vorgeschrieben ist.

Ist eine Umweltprüfung durchzuführen, wird diese vollständig in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Umfang und Detaillierungsgrad werden durch die planende Gemeinde selbst festgelegt. Der Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung beschreibt und bewertet, ist Teil der Planbegründung und damit das zentrale Dokument zur Aufbereitung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials. Er ist entsprechend dem Muster in Anhang A 4 als gesonderter Teil der Planbegründung zu erstellen.

Für den Umweltbericht ist das umweltrelevante Abwägungsmaterial zu ermitteln. Abhängig vom jeweiligen Planungskonzept und dem durch die Fachämter geforderten Untersuchungsumfang sind folgende Gutachten für das Vorhabengebiet erstellen zu lassen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) zur Beurteilung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und den Vorgaben zum Ausgleich sowie den erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Klimaanalyse (meist Bestandteil des LBP);
- Altlastenuntersuchung;

- Hydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Vorhabengebietes;
- Schallschutzgutachten;
- Luftschadstoffbelastung;
- Verkehrsgutachten;
- ...

Vor Vergabe der einzelnen Gutachten sind Art und Umfang sowie die fachliche Eignung des Sachverständigenbüros mit dem jeweils zuständigen Fachamt abzustimmen.

³ Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur formalen Umweltprüfung ebenfalls.



Anhang

A 1 – Ansprechpartner bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Auswahl)	23
A 2 – Antrag auf Einleitung des Verfahrens (Muster)	24
A 3 – Darlegungstext (Muster)	25
A 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan (Muster)	32
A 5 – VBB: Zeichnerische Festsetzungen (Muster)	33
A 6 – VBB: Textliche Festsetzungen (Muster)	34
A 7 – VBB: Begründung mit Umwelt- bericht (Muster)	40
A 8 – VBB: Anregungen/Wertungs- vorschläge (Muster)	68
A 9 – VBB: Durchführungsvertrag (Muster)	70
A 10 – VBB: Zusammenfassende Erklärung (Muster)	82

A 1 – Ansprechpartner bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Auswahl)

Verwaltungseinheit	Person	Telefon (0208-455-)	Fax (0208-455-)
Stadtplanungsamt	Martin Harter (Amtsleitung)	6101	6199
	Jürgen Liebich (Verbindliche Bauleitplanung)	6130	6199
	Bernd Geisel (Vorbereitende Bauleitplanung)	6102	6199
	Daniela Gümpel-Hense (Durchführungsvertrag)	6104	6199
	Erich Bocklenberg (Untere Denkmalbehörde)	6109	586109
Amt für Umweltschutz	Dr. Jürgen Zentgraf (Amtsleitung)	7001	587001
	Susanne Schürmann (Stadtentwässerung)	7044	587044
	Birgitta Tacke (Landschaftsplan/LBP)	7025	587025
	Michael Stallmann (Verkehrslärm)	7021	587021
	Joachim Krusenbaum (Gewebelärm)	7051	587051
	Regina Schmitt (Klimaschutz)	7028	587028
	Jürgen Landers (Untere Wasserbehörde)	7012	587012
Amt für Verkehrswe- sen und Tiefbau	Klaus Kerlisch (Amtsleitung)	6601	6699
	Hartmut Baumgart (Verkehrsplanung/Entwurf)	6620	586620
	Gerd Nöllenburg (Erschließungsverträge)	6658	6699
	Frank Nadermann (Altlasten/Hydrologie)	6626	6699
Bauordnungsamt	Harald Hüsgen (Amtsleitung)	6301	586301
ServiceCenterBauen	Heribert Hömme (Voranfragen/Bauberatung)	6302	586302

Hinweis: Die Ansprechpartner und Telefonnummern können sich aufgrund verwaltungsinterner Umstrukturierungen o.ä. ändern.

Anschrift

Stadtverwaltung

- Bezeichnung der betreffenden Verwaltungseinheit -

Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Email-Adressen

vorname.nachname@stadt-mh.de

A 2 – Antrag auf Einleitung des Verfahrens (Muster)

Stadt Mülheim an der Ruhr
Stadtplanungsamt
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

..., den.....

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich/ beantragen wir gemäß § 12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) mit dem Ziel ... (Beschreibung der Zielvorstellungen).

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Anlagen:

1. Lageplan mit städtebaulichem Konzept
2. Projektbeschreibung
3. Evtl. weitere Unterlagen wie Planungskonzepte, Ansichten, Schnitte etc.
4. Erfahrungsnachweis, Referenzobjekte
5. Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke
6. Bonitätsnachweis

Weiter Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten und der Umweltprüfung (UP) mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Mir/ Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind. Mir/ Uns ist ferner bekannt, dass der VBB entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum VBB gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird. Ebenso ist mir bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Mülheim an der Ruhr bedarf.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehme ich/ übernehmen wir als Antragsteller (Vorhabenträger).

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

A 3 – Darlegungstext (Muster)

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „... (v)“ befindet sich im Stadtteil ..., südlich der ...straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke ..., Gemarkung Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. ... m² auf.

Die Anbindung ist über die vorhandene ...straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Straßen ... an die B ... und an die Bundesautobahn A ... gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. ... m Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie ... und in ca. ... m Entfernung die Bushaltestelle der Linie ... erreichbar.

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. ... km südöstlich des Vorhabengebietes. Das nächst erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Frisör befindet sich ca. ... m südöstlich des Vorhabengebietes an der Straße... .

Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die Gesamtschule ... und die Grundschulen Des Weiteren befinden sich im Nahbereich öffentliche Kinderspielplätze der Kategorie A, B und C.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von ... nach ... um ca. ... m ab.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ehemalige Hausgärten mit aufstehendem Baumbewuchs.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

In dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 liegt das Vorhabengebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Vorhabengebiet im ‚Kernbereich‘ des Teilraumes ... und wird im Teilraumentwicklungskonzept als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar.

2.4 Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet bestehen keine rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

2.5 Sanierungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ... vom

2.6 Klimaanalyse

In der Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 wird das Vorhabengebiet dem ‚Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet‘.

3. Projektbeschreibung

Die Fa. ... ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümer, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen. Sie beabsichtigt die Realisierung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, die in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Satteldach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) ausgeführt wird.

Die Beheizung der geplanten Gebäude ist mit einem Gas-Kombi-Brennwertgerät vorgesehen. Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sollen in Betonsteinkleinpflaster ausgeführt werden.

Die geplanten Garagen sind als Stahlbetonfertigaragen vorgesehen.

4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

4.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Im Stadtteil ... besteht nach wie vor Bedarf an Eigenheimen für Familien. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt werden.

Im neuen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes.

4.2 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Es ist Ziel der Planung, innerhalb des Plangebietes die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern fortzuführen. Die geplante Bebauung ist daher in zweigeschossiger, offener Bauweise in Form eines Doppelhauses sowie mit ... Reihenhaushausgruppen (... Einheiten) vorgesehen. Die Bebauung ist nach ... ausgerichtet.

Die Erschließung im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung an der ...straße erfolgt unmittelbar von der ... angrenzenden ...straße. Die Bebauung im Innenbereich wird insgesamt von der privaten Erschließungsstraße erschlossen. Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Struktur jeweils traufständig zur ...straße bzw. zur Planstraße hin vorgesehen.

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet soll insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl hält die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO ein.

Die Bebauung ist in zweigeschossiger, offener Bauweise mit Satteldächern (35° - 42° Dachneigung) und ausgebauten Dachgeschossen, welche keine Vollgeschosse sind, geplant. Die zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und eindeutig festgelegt.

4.2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im ... an die bestehende Verkehrsfläche der ...straße an. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von ... und endet an zentraler Stelle des Plangebietes in einem Wendepplatz. Die geplante Bebauung mit ... Doppelhaushälften an der ...straße wird unmittelbar von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche der ...straße erschlossen. Die übrigen ... geplanten Hauseinheiten im Innenbereich sind insgesamt von der Planstraße bzw. über den Wendepplatz erschlossen. Zur besseren Andienung bzw. zur Entsorgung der Gartenbereiche sind bei den innenliegenden Reihenhäusern entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sogen. ‚Mistwege‘ mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger vorgesehen. Die Planstraße ist als Privatstraße vorgesehen, die vom Vorhabenträger erstellt wird. Der Vorhabenträger muss darüber hinaus für eine ausreichende Beleuchtung der Zufahrt zu den Häusern sorgen sowie die Grundstücksüberfahrten zu den einzelnen Garagen bzw. Häusern herstellen. Die verbleibende Freifläche wird durch den Vorhabenträger als Grünfläche angelegt. Dieser entsprechende Ausbau der Planstraße wird über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen jeweils im Anschluss an die seitliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Für die beiden im Süden des Plangebietes ‚innenliegenden‘ Häuser sind die Garagen westlich des geplanten Wendepplatzes vorgesehen. In diesem Bereich sind zudem ... öffentliche Stellplätze für Besucher geplant. Die im Zielplan dargestellten Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

4.2.4 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom soll über neu herzustellende Anschlüsse über das von Seiten des Energieversorgers bestehende Netz von der ...straße erfolgen.

Die Versorgung mit Heizenergie ist als Anschluss an das vorhandene Gasversorgungsnetz vorgesehen. Eine entsprechende Gasleitung liegt in der ...straße.

Die Trinkwasserversorgung soll über das vorhandene Rohrleitungsnetz erfolgen. Eine entsprechende Versorgungsleitung liegt in der ...straße vor dem Plangebiet.

4.2.5 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal in der ...straße eingeleitet werden.

4.2.6 Dach- und Oberflächenwasser

In Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden.

Danach ist es möglich, das auf den Dach- und Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser über Rohrrigolenversickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes zu versickern.

4.2.7 Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung werden entsprechende Standorte für die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Restmüll, Sondermüll sowie Biomüll auf den Grundstücken selber vorgesehen. Die Müllentsorgung soll über den Eigenbetrieb Mülheimer Entsorgungsgesellschaft (MEG) erfolgen.

4.3. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	... m ²
Wohnbaufläche	... m ²
davon überbaubare Fläche	... m ²
Private Erschließung	... m ²
davon ‚Mistwege‘	... m ²

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Im Hinblick auf diese geänderte Rechtslage werden im weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren die umweltrelevanten Belange in einem Umweltbericht dargelegt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind folgende umweltrelevante Auswirkungen erkennbar:

5.1 Verkehr und technische Infrastruktur

Im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zur Erschließung des Innenbereichs eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die ...straße erstellt werden. Der Neubau dieser Erschließungsstraße ist hinsichtlich der Realisierung der Planung zwingend erforderlich. Auf Grund der geringen Anzahl von ... zusätzlichen Hauseinheiten ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf der ...straße auszugehen.

Für die Ver- und Entsorgung kann an das bestehende Leitungsnetz in der ...straße angeschlossen werden.

5.2 Klima

Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist eine erhöhte Luftschadstoffbelastung zu erwarten, d.h. für die zukünftigen Bewohner ist von einer leicht erhöhten Grundbelastung auszugehen.

Gegenüber der derzeitigen Nutzung als Brachland hat die Bebauung Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. Aufgrund des geringen Anteils der überbaubaren Grundstücksfläche (...% der Baufläche) ist jedoch keine Verschlechterung für das Umfeld zu erwarten.

5.3 Natur und Landschaft

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ehemalige Hausgärten mit aufstehendem Baumbewuchs, wobei es sich nicht um Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes handelt. Der Baumbestand ist im weiteren Verfahren nach der Baumschutzsatzung zu beurteilen. In Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird z.Zt. ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

In diesem Fachbeitrag wird der Bestand erfasst, die vorgesehenen Eingriffe ermittelt und bewertet und mit Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Die genauen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert und durch einen noch abzustimmenden Durchführungsvertrag verpflichtend.

5.4 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet ist auf Grund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn A ... als durch Lärm vorbelastet einzustufen. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten werden. Im weiteren Verfahren wird daher ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt, aus welchem dann die Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten sind (z.B. Anforderung an Fassade und Fenster).

5.5 Bodenschutz

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme

von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

In dem vom Rat der Stadt beschlossenen neuen Flächennutzungsplan, der zur Zeit der Bezirksregierung zur Genehmigung vorliegt, ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Abwägung hat daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Des Weiteren ist anzumerken, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „... (v)“ im Innenbereich liegt und damit die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes den Anforderungen des Gesetzgebers entspricht, wonach gemäß § 1 a BauGB vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Zu den schutzwürdigen Böden im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr gehören gemäß der Karte "Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen" u.a. Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Hierzu zählen auch die im Vorhabengebiet vorkommenden Gley-Braunerden.

Das Vorhabengebiet ist jedoch in der Vergangenheit nicht für landwirtschaftliche Ertragszwecke genutzt worden. Auf Grund der dicht besiedelten Umgebung und der nur ... m² großen Gesamtfläche bietet sich diese Nutzung auch für die Zukunft nicht an.

5.6 Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlast / Altlastverdachtsfläche vor. In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Im Bereich der geplanten Neubauten sind 8 Rammkernsondierbohrungen und zwei mittelschwere Rammsondierungen niedergebracht worden.

Die Auswertung der Laboruntersuchungen hat für das Vorhabengebiet keine Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Belastungen bzw. Verunreinigungen des Bodens ergeben.

5.7 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal in der ...straße eingeleitet werden.

Das von den Dach- und Oberflächen der geplanten Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser soll über Rohrrigolenversickerungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes zur Versickerung gebracht werden. Der Wasserhaushalt dürfte sich innerhalb des Vorhabengebietes auf Grund dieser Zielsetzung gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich verändern.

6. Alternativen

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze vorhanden. Der Bedarf an Eigenheimen für Familien ist im Stadtteil ... nach wie vor sehr hoch. Eine weitere Nutzung als Hausgärten ist nicht mehr erforderlich. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der beschlossene neue Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

A 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan (Muster)



A 6 – VBB: Textliche Festsetzungen (Muster)

Hinweise:

- Textliche Festsetzungen werden erst für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Für den Einleitungsbeschluss sind sie nicht notwendig.
- Das nachfolgende Muster orientiert sich am § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und ist zwingend den fallspezifischen Erfordernissen anzupassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„...“

– Teil –

Entwurf

I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m.
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 u.
Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 1,50 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2
BauGB i.V.m. § 23
Abs. 3 BauNVO

2.2 Gebäudesockel

Innerhalb der Wohngebiete darf die Oberkante des Gebäudesockels (Sockelhöhe) im Mittel an den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, 0,5 m nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Höhe ist die Mitte der

§ 9 Abs. 3 BauGB

Gebäudeseite maßgebend.

3. Carports und Garagen

3.1 Carports, Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.2 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

G Gehrecht zugunsten der Anlieger (Mistweg)

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch ..., sind in dem mit ... gekennzeichneten Bereich ... (Text entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung einfügen)

7. Gestaltung§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 BauO
NRW

Für die Hauptbaukörper sind nur Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 42° zulässig.

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch in ihrer Gesamtbreite der Hausgruppe nur bis zu 1/2 der Trauflänge.

Die geneigten Dachflächen sind in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Garagen und Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

II Kennzeichnungen**1. Altlasten**

Das Vorhabengebiet wurde im Zeitraum von ... - ... als ... genutzt und ist im Altstandortkataster unter der Nr. ... erfasst.

...

(Text entsprechend der TÖB-Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde einfügen)

2. Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

...

(Text entsprechend der TÖB-Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW bzw. Bergamt Gelsenkirchen einfügen)

III Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des ...km-Kreises des Bau-
schutzbereiches des Flughafen Essen/Mülheim, ca. ... m vom
Flughafenbezugspunkt entfernt.

...

*(Text entsprechend der TÖB-Stellungnahme der Bezirksregierung
Düsseldorf, Dezernat 59, Luftverkehrsbehörde einfügen)*

IV. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a BauGB

In Ergänzung zu den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden folgende
Hinweise und Empfehlungen gegeben:

1. Es wird empfohlen, jeweils einen mittelkronigen Baum je Grund-
stück zu pflanzen. Geeignet sind insbesondere einheimische
Laubbäume (s. Pflanzenliste 1 des Landschaftspflegerischen Be-
gleitplans) oder Obstbäume (s. Pflanzlisten der Stadt Mülheim
gemäß Koordinierungsausschuss „Obstwiesenschutz NRW“).
2. Es wird empfohlen, auf den im Maßnahmenplan des landschafts-
pflegerischen Begleitplanes dargestellten Flächen als Einfriedung
lebende geschnittene Hecken aus einheimischen Laubholzarten
anzupflanzen (s. Pflanzenliste 2 des Landschaftspflegerischen Be-
gleitplans).
3. Es wird empfohlen, Müllboxen und Carports entsprechend der
Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (Pflanzenliste 2/3
des Landschaftspflegerischen Begleitplans) zu begrünen.
4. Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die Zusätzli-
chen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baum-
pflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18
920 zu beachten.
5. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger, entsprechend der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze sind vor Ausführungsbeginn vom Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

6. Die im Bereich des Plangebietes angetroffenen anthropogenen Auffüllungen bis 0,3/0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) sind vor Baubeginn auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und ggf. aufzunehmen und ordnungsgemäß nach dem Landesabfallgesetz NRW auf eine Erddeponie zu verbringen. Die Arbeiten sind durch einen Gutachter zu begleiten.

Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

7. Zum Schutz des Bodens ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

8. Im Bereich des Plangebietes kann das Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung erfolgt über Rigolen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde/Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

V Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der

§§ 15 und 16 DSchG
NRW

Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ/positiv.

...

(Text entsprechend der TÖB-Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf einfügen)

3. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu beachten.

4. Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

5. Ausbau der Planstraße

Die Privatstraße ist straßenverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes mit den sich daraus ergebenden Folgen der §§ 5 b StVG und § 45 Abs. 5 StVO.

Die Privatstraße ist als Feuerwehrezufahrt gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auszuführen und entsprechend auszuschildern.

Die notwendigen Beschilderungen werden auch im Durchführungsvertrag geregelt.

6. ...

(im Einzelfall ggf. weitere Hinweise einfügen)

A 7 – VBB: Begründung mit Umweltbericht (Muster)

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung

1. Bisheriges Verfahren

2. Räumliche und strukturelle Situation

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes
- 2.3 Nachbarschaft und Umfeld
- 2.4 Eigentumsverhältnisse

3. Rechtliche Situation

- 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
- 3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
- 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 3.4 Bebauungsplan
- 3.5 Sanierungsgebiet

4. Projektbeschreibung

5. Ziele und Zwecke der Planung

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise
- 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung
- 6.3 Erschließung
- 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7. Schalltechnische Untersuchungen

- 7.1 Verkehrslärm
- 7.2 Gewerbelärm

8. Ver- und Entsorgung

9. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10. Städtebauliche Kenndaten

11. Kosten- und Realisierungsrahmen

12. Planungsalternativen

Teil B – Umweltbericht

Teil A

Begründung

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt hat am ... den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am ... ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...“ befindet sich im Stadtteil ..., ... der Straße Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. ... km ... des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. ... m² auf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, da das Grundstück südlich des vorhandenen Wohnhauses ... nicht mehr durch den Investor entwickelt wird. Im Zuge der Innenentwicklung und zur Arrondierung der städtebaulichen Situation wird auf diesem Grundstück jedoch zukünftig die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage geschaffen.

Die Anbindung ist über die vorhandene ...straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Straßen ... an die ...straße und an die Bundesautobahn BAB ... gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. ... m Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie ... und in ca. ... m Entfernung die Bushaltestelle der Linie ... erreichbar.

2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes „...“ wurde das Vorhabengebiet durch ... geprägt. Mit Rechtskraft des Ursprungsplanes sind die ... entfernt worden. Das Plangebiet ist heute als ... zu bezeichnen.

Die nördliche Grenze bildet die ...straße bzw. der bebaute Teil des Grundstückes An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die ... an.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von ... nach ... um ca. ... m ab.

2.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Frisör befindet sich ca. ... m ... des Plangebietes ...straße. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die Schulen

Das Stadtbild im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise vorhanden. Neben einigen eingeschossigen Wohnhäusern findet man vorwiegend Geschosswohnungsbau in zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die Er-

schließung erfolgt über zweispurige, teilweise in Sackgassen endenden Straßen. Die ...straße wird in Abschnitten von Straßenbäumen gesäumt. Der hohe Durchgrünungsgrad der Umgebung resultiert auch aus den benachbarten Grünflächen westlich der ...straße und unbebauten, gehölzreichen Flächen östlich der Straße

Zur Wahrung der Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld zur Änderung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...“ nochmals eine Ortsbegehung und ein Kartenvergleich durchgeführt. Auf dem Flurstück ... besteht im Anschluss an das Wohnhaus, zum Plangebiet hin, ein eingeschossiger Anbau (Wintergarten). Da dieser Anbau noch nicht in das amtliche Kataster übernommen worden ist, dieser für die Abwägung jedoch von Belang ist, wurden die Umrisszeichnungen aus der Baugenehmigung in die Planunterlagen übertragen.

Im Rahmen der Begehung ist festgestellt worden, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer in- zwischen, aus Gründen des Sicht- und Eigentumsschutzes, zum Plangebiet hin ca. ... m hohe Holz- flechtzäune aufgestellt haben.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...“ befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers - Dieses sind die Flurstücke Teile der Flurstücke ... werden bis zum Satzungsbeschluss an die bisherige Eigentümerin der Flächen rückveräußert, so dass dieser Bereich zwar innerhalb des Plangebiets, aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

3. Rechtliche Situation

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom ... stellt für das Plangebiet ... dar.

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Plangebiet im ... des Teilraumes ... und wird im Teilraumentwicklungskonzept ... als ... dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 15.03.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt das Plangebiet als ... dar.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...“ vom Parallel zu diesem Verfahren wird die Aufhebung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

4. Projektbeschreibung

Die Vorhabenträgerin ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „... (v)“ betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümerin, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen. Zukünftig werden jedoch Teile der Flurstücke ... veräußert und nicht mehr im Besitz der Vorhabenträgerin sein. Entsprechende vertragliche Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss getroffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt demnach nur ... der ... geplanten Hauseinheiten selbst zu errichten. Das verbleibende Grundstück ... wird daher im Vorhaben- und Erschließungsplan und von der Durchführungsverpflichtung gemäß den vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrages ausgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Realisierung von Wohnbebauung in Form von ... ausgeführt wird. Hierbei werden ... Wohneinheiten in Form von ... realisiert.

Die Oberflächen der Hauszuwegungen, Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sollen in ... ausgeführt werden.

Die geplanten Garagen sind als ... vorgesehen. Je nach Wunsch der Erwerber können aber auch Carports errichtet werden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „... (v)“ folgt die Stadt Mülheim an der Ruhr dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen an der ...straße einer Wohnnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht optimiert sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Umgebung.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern sowie mit einem Einzelhaus vorgesehen. Die im ... geplante Hausgruppe wurde gegenüber der Ursprungsplanung um eine Einheit von bisher ... Häusern auf ... Reihenhäuser reduziert. Die Herausnahme eines Reihenhauses bedeutet zugleich, dass im Innenbereich nur noch ... Hauseinheiten mit den dazugehörigen Garagen und Stellplatzflächen zulässig sind und dementsprechend auch die Fahrverkehre abnehmen. Bei der Anzahl der noch zu

erwartenden Fahrbewegungen sind für die Angrenzer keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die Erschließung im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung an der ...straße erfolgt unmittelbar von der nördlich angrenzenden ...straße. Die Bebauung im Innenbereich wird insgesamt von der zu errichtenden privaten Erschließungsstraße aus erschlossen.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „... (v)“ die Planstraße in ... Richtung, bis auf die Grenze des Flurstücks ... verschoben sowie auf die Errichtung einer Wendeanlage verzichtet. Mit der Verschiebung der Planstraße und dem Verzicht der Wendeanlage wird eine wesentliche Entlastung der Nachbarschaft erreicht.

Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Struktur jeweils traufständig zur ...straße bzw. zur vorgelagerten Erschließungsfläche hin vorgesehen. Auf Grund der geänderten Erschließung und der reduzierten Anzahl der geplanten Gebäude wird die Bebauung soweit von den Nachbargrenzen abgerückt, dass im Innenbereich und in südlicher Richtung die Hausgärten der geplanten Bebauung an die vorhandenen Gärten der Nachbarn angrenzen. Die geplanten Hausgärten sind bis auf eine Doppelhausgruppe nach Süden ausgerichtet.

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des nach wie vor im Stadtteil ... bestehenden Bedarfs an kostengünstigen Eigenheimen für Familien entwickelt worden.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Wohngebäude zulässig.

Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausformen ‚Einzelhäuser‘, ‚Doppelhäuser‘ und ‚Hausgruppe‘ festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter und ermöglicht die gewünschte Durchlässigkeit auch im Sinne der Klimaanalyse.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete / Allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) nicht erreicht. Die Planung bleibt mit ... m² überbaubarer Grundstücksfläche weit unterhalb der zulässigen Flächengröße. Eine weitere Vergrößerung der Grundstücke ist rechtlich nicht begründbar und würde zudem den Zielen der Planung entgegenstehen, wonach an dem Standort die Voraussetzungen zur Errichtung von kostengünstigen Eigenheimen für Familien geschaffen werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft so festgesetzt, dass die seitlichen Grenzabstände im hinteren Bereich des Plangebietes über das gesetzliche Maß von 3,0 m hinaus gehen. Durch die großzügigen Grenzabstände entsteht ausreichend Platz zur Anpflanzung einer Hecke als Sichtschutz zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung. Die Vorhabenträgerin wird zur Anpflanzung dieser lebenden Hecken entlang der ... Plangebietsgrenze innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Anpflanzung der Hecke im Bereich des Grundstückes außerhalb des Vorhaben-

und Erschließungsplanes obliegt dem zukünftigen Bauherren des Einzelhauses. Auch hier ist die Anpflanzung zu gegebener Zeit mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abzusprechen; nähere Regelungen erfolgen im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus bieten die großzügigen Grenzabstände ausreichend Platz zur Anlage eines Mistweges für die Reihenhausgruppe. Durch diese zusätzliche fußläufige Erschließung besteht die Möglichkeit, die Gärten der Reihenhäuser auch von hinten andienen zu können.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für außen liegende Vordächer zugelassen.

Die geplanten Häuser sind in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Krüppelwalmdach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) geplant. Mit der Ausführung eines kleinen Krüppelwalmes wird die jeweilige Giebelwandseite gegliedert und zudem soll der optische Eindruck der Höhe der Gebäudewand gemindert werden. Die Gestaltung orientiert sich unter dem Gesichtspunkt Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu den Dachflächen (Krüppelwalmdach, 35° - 42° Dachneigung, einheitliches Material und Farbe) aufgenommen.

Dachgauben, Giebel und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie sind jedoch in ihrem Maß auf 1/2 der Trauflänge einer Hausgruppe beschränkt, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäudeteile zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt, bis auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgenommene Grundstück, für alle übrigen überbaubaren Grundstücksflächen die Hauptfirstrichtungen parallel zur vorgelagerten Erschließungsfläche fest. Für das verbleibende Grundstück soll ein möglichst großer Planungsspielraum auch hinsichtlich der Dachgestaltung verbleiben. Für das Einzelhaus wird daher auf die Festlegung einer Firstrichtung und der Dachform verzichtet. Um aber zu gewährleisten, dass sich das Einzelhaus zukünftig in seiner Höhe der Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes anpasst, wird hierfür eine Firsthöhe von 10,50 m, gemessen an der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage, festgesetzt. Zusätzlich werden für eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes, die zulässigen Sockelhöhen beschränkt.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Prüfung eines wirtschaftlichen Einsatzes wird im Einzelfall empfohlen.

Des Weiteren werden für die untergeordneten Bauteile wie Carports und Garagen Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer können unter Beachtung der geltenden Richtlinien und technischen Gegebenheiten begrünt werden.

In die konzeptionellen Überlegungen wurde auch der Aspekt der Müllentsorgung eingestellt. Um die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes und für die umliegenden Anwohner so gering wie möglich zu halten, wird auf den Ausbau einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren können, ist nördlich der Besucherstellplätze eine Müllsammelstelle mit einer Größe von $1,5 \text{ m}^2/\text{WE} = 12 \text{ m}^2$ vorgesehen. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden.

Zur Realisierung dieser Planungsabsicht werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Nebenanlagen, die u.a. der Müllentsorgung dienen, zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen die Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, fachgerecht und dauerhaft einzugrünen.

6.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im ... an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der ...straße an.

Die geplante Bebauung mit ... Doppelhaushälften an der ...straße wird unmittelbar von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche der ...straße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von ... über eine private Verkehrsfläche.

Zur besseren Andienung der Gartenbereiche ist bei der Hausgruppe entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein sogenannter ‚Mistweg‘ mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

Das.....darauf hingewiesen, dass die Planstraße einseitig die Grundstücke an der Straße ... belastet. Im Sinne einer gerechteren Abwägung und Verteilung der Lasten wurde daraufhin in der geänderten Planung die Erschließung - auf das Plangebiet bezogen - mittig angeordnet. Mit der Verschiebung der Erschließungsstraße wird bereits eine wesentliche Entlastung der Anlieger der Straße ... erreicht.

Um zusätzlich den vorgetragenen Anregungen der angrenzenden Anwohner weitestgehend nachzukommen, wurde die Planung nochmals überarbeitet und auf die bisherige Festsetzung einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren können, wird im Einmündungsbereich der ...straße eine Müllsammelstelle eingerichtet. Innerhalb des Plangebietes findet damit kein Müllladeverkehr statt.

Darüber hinaus wurden die Besucherparkplätze ebenfalls im ... der Erschließungsstraße vorgesehen, sodass der Innenbereich weitestgehend von Fremdverkehren unbelastet bleibt.

Mit der Verlagerung der Erschließungsstraße ist es zudem weitestgehend möglich, die geplanten Hausgärten an die Ruhezone der Nachbargrundstücke angrenzen zu lassen. Damit wird einer wesentlichen Forderungund den Anregungen aus der Nachbarschaft gefolgt.

Die weitestgehende Umsetzung dieser Forderung hat zur Folge, dass die Anordnung der Garagen und Stellplätze nicht unmittelbar an den Gebäuden möglich ist. Sie sind demnach im Plangebiet verteilt festgesetzt, um die Fahrverkehre in dem hinteren Bereich des Plangebietes so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Planstraße ist als Privatstraße vorgesehen, die von der Vorhabenträgerin erstellt wird. Die Vorhabenträgerin wird darüber hinaus für eine ausreichende Beleuchtung entlang der Privatstraße sorgen sowie die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Garagen bzw. Häusern herstellen. Die zur Erschließung des Grundstücks außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlichen Rechte werden über eine Grunddienstbarkeit und über Baulast öffentlich rechtlich gesichert. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bo-

denaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden dürfen.

Jeder Wohneinheit im Plangebiet wird ein(e) Carport/Garage zugeordnet. Bei der Lage und Anordnung der Garagen wurde den Anregungen der angrenzenden Anwohner Rechnung getragen. Die Garagen mit vorgelagertem Stellplatz wurden von den angrenzenden Hausgärten abgerückt, so dass eine weitestgehende Entlastung von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen unmittelbar an den Nachbargrenzen gegeben sein wird.

Im gesamten Plangebiet dürfen Carports, Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt festgesetzt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen notwendigen Stellplatz im Sinne des § 51 BauO NRW. Er trägt lediglich der Tatsache Rechnung, dass in zahlreichen Einfamilienhaushalten Bedarf für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der private Zufahrtsbereich genutzt und der Verkehrsraum der Wohnstraßen gleichermaßen entlastet.

Für die Besucher werden ... Besucherstellplätze im Plangebiet erstellt. Der Stellplatzschlüssel für die Besucherstellplätze ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten. Zudem ist eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftige Bevölkerung der Wohngebiete gegeben. So ergibt sich bei insgesamt ... Wohneinheiten ein Bedarf von ... Stellplätzen für Besucher. Diese Stellplätze sind dauerhaft als Parkplätze für die Allgemeinheit zu kennzeichnen. Die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

GFL Planstraße

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Das Geh- und Fahrrecht schafft für die Anwohner, Besucher und sonstigen Anlieger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt und den Zugang in den Innenbereich des Plangebietes.

GF Garagenzufahrten

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dient lediglich einem eingeschränkten Personenkreis als Zufahrts- und Zugangsfläche zu den Gebäuden bzw. zu den Garagen.

G Mistwege

Gehrecht zugunsten der Anlieger. Dieses Gehrecht wird zur besseren Andienung der Gartenbereiche der Hausgruppe entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen benötigt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine private Verkehrsfläche handelt, ist die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten per Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

Zudem sind auch die nicht eingehaltenen Abstandsflächen der Wohnhäuser zu der privaten Erschließungsfläche i.S.v. § 6 BauO NRW per Baulast zu sichern. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Schalltechnische Untersuchung

7.1 Verkehrslärm

Vorbelastung durch die nahegelegene Bundesautobahn A ...

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Autobahn BAB ... lärmtechnisch vorbelastet.

Wie Immissionsberechnungen aus dem ... zeigen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zum Tageszeitraum an den meisten Immissionsorten eingehalten. Zum Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) jedoch - bis auf die nach Süden orientierten Fassaden – an allen anderen Fassaden bis maximal ...dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB ... sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Daher ergibt sich teilweise die Erfordernis der Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient als „Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ und bezieht sich auf die Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der ...straße, Lärmpegelbereich ... fest. Für den Bereich der Nordfassade gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Die West-, Nord- und Ostfassaden, deren Fenster nachts in Kippstellung stehen, sind durch die nahegelegene Autobahn Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) zu erwarten. Diese können eine Störung der Nachtruhe bewirken, wenn die Schlafräume in dieser Richtung orientiert liegen. Daher sind für Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierdurch darf jedoch keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zu-fahrtsverkehr

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zu-fahrtsverkehr innerhalb des Plangebietes wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Emissionspegel legen die Gutachter 2 KFZ/je Wohneinheit und je 5 KFZ-Fahrten/Tag zu Grunde. Daraus ergibt sich bei einem Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eine Gesamtfrequentierung auf der Planstraße von ca. ... Fahrten/Tag. Danach ergeben sich für die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu ... dB(A) tags/... dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte gemäß Bundesimmissionschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden in der Umgebung eingehalten. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.1)

Das schalltechnische Ergebnis zeigt deutlich, dass durch den Verkehr auf der Planstraße keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld auftreten wird.

7.2 Gewerbelärm

..., außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Dachdeckerbetrieb, der Teile seines Grundstücks auch zur Lagerung nutzt. Die Auswirkungen des Betriebes auf das Plangebiet sind in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass für das zugrunde gelegte Nutzungsszenario der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Im täglichen Betrieb wird der Immissionsrichtwert voraussichtlich an den meisten Arbeitstagen deutlich unterschritten. Nachts finden keine Aktivitäten statt.

Für die geplante Wohnbebauung sind somit durch den Handwerksbetrieb keine Einschränkungen zu befürchten. Auch der Handwerksbetrieb erfährt durch das Heranrücken der geplanten Bebauung aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der ...straße. Ebenfalls wird ein Anschluss für Erdgas an das in der ...straße vorhandene Rohrnetz der Mülheimer Energiedienstleistungs- GmbH errichtet.

Das anfallende Schmutzwasser, inklusive Straßenentwässerung, wird in den Kanal der ...straße eingeleitet, der nach Angaben des Amtes für Umweltschutz - Abwasserbeseitigung ausreichend dimensioniert ist.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser, Wohnstraße mit geringem Verkehr, Anwohnerstellplätze etc.), welches als gering belastet zu bezeichnen ist, wird in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken eingeleitet und damit wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die innerhalb des Plangebietes angetroffenen anthropogenen Auffüllungen bis ... m unter Geländeoberkante (GOK) werden unter Aufsicht eines Sachverständigen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hin überprüft und ggf. aufgenommen und ordnungsgemäß nach dem Landesabfallgesetz NRW auf eine Erddeponie verbracht.

Das Niederschlagswasser kann nach Überprüfung und ggf. Abtragung der aufgeschütteten Flächen vor Ort über Rohrrigolen zur Versickerung gebracht werden.

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer in jedem einzelnen Fall ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im ... des Plangebietes, im Nahbereich der ...straße, einen Müllsammelplatz fest. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden.

Die geplante Verkehrsführung berücksichtigt die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

9. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Bei der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurden in der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ bereits auf einer externen Fläche (... m²) innerhalb des Stadtgebietes durchgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.4.1). Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ zugeordnet.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bepflanzung und Gliederung des geplanten Wohnquartiers für förderlich erachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt daher die Empfehlungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan wonach die Grundstücke mit lebenden geschnittenen Hecken eingegrünt und jeweils ein mittelkroniger Baum je Grundstück angepflanzt werden sollten.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wurden Festsetzungen aufgenommen, die den Anteil der Versiegelung in den Vorgärten auf maximal 50% begrenzen. Zudem wurde festgesetzt, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zulässig sind.

Des Weiteren sollten gemäß den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Müllboxen und Carports mit Hecken- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Diese Empfehlung soll zur Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum und damit zur besseren Einbindung der PKW – Stellplätze und der Abfallbehälter im Wohnumfeld beitragen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	ca. ... m ²
<u>Planstraße</u>	ca. ... m ²
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. ... m ²
Anzahl Wohneinheiten (WE)	...
Privater Stellplatzschlüssel	...
Anzahl private Stellplätze	...
Besucherstellplätze	0,25 je WE = ...
Größe des Vorhabengebietes	ca. ... m ²

11. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben kurzfristig in einem Bauabschnitt zu realisieren. Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

12. Planungsalternativen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze vorhanden. Der Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien ist im Stadtteil... nach wie vor sehr hoch. Eine weitere Nutzung als Hausgärten ist nicht mehr gewünscht. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich für Eigenheime zu entwickeln.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

Teil B

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Inhalt und Ziele der Planung

- 1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan
- 1.2 Die planungsrechtliche Einbindung des Umweltberichtes
- 1.3 Planungsrelevante Ziele und gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung; Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen - Gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB

- 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.1 Lärmimmissionen
 - 2.1.2 Schadstoffimmissionen
- 2.2 Schutzgut Luft
- 2.3 Schutzgut Klima
- 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope
 - 2.4.1 Biotope und einzelne Vegetationselemente
 - 2.4.2 Schutzflächen
- 2.5 Schutzgut Boden
- 2.6 Schutzgut Wasser
- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

3 Null-Variante (Status-Quo-Prognose)

4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

6 Zusammenfassung

7 Umweltüberwachung (Monitoring) – gemäß § 4 c BauGB

1 Inhalt und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „...(v)“ wurde nach dem Ratsbeschluss am ... am ... im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr bekannt gemacht und somit rechtskräftig. Aufgrundwurde der Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplansausgesetzt. Daaufgrund der einseitigen Belastung der angrenzenden Bewohner an der Straßedurch die bisherige Lage der geplanten Erschließungsstraße....., wird auf Grundlage eines geänderten Bebauungsentwurfs das Änderungsverfahren „... (v)“ durchgeführt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes wurdenicht angezweifelt.

1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „...(v)“ sieht gegenüber dem ursprünglichen Plan von ... die ähnliche, aber zur Wahrung der Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer geänderte Bebauung einer ca. ... m² großen Garten- bzw. Gartenbrachfläche mit ... Doppelhäusern, ... Reihenhausgruppen mit ... Wohneinheiten sowie ... Einzelhäusern jeweils mit Krüppelwalmdächern vor. Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung ist die Reihenhausgruppe im ... des Plangebietes um eine Wohneinheit reduziert worden. Die Bebauung ist überwiegend nach Süden ausgerichtet. Vorhabenträger ist die ..., die ... der ... geplanten Wohneinheiten selbst errichtet. Dieses Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ detailliert dargestellt. Darüber hinaus wird für das verbleibende Grundstück ... des Wohnhauses ... im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemeines Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen. Da dieses Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ nicht mehr im Besitz des Vorhabenträgers ist, weicht das Plangebiet vom Vorhabengebiet ab.

Die Erschließung erfolgt von der ...straße aus, die im ... an das Plangebiet angrenzt. Die dort beginnende innere Erschließung ist als private Stichstraße vorgesehen, die vom Vorhabenträger erstellt wird. Sogenannte „Karrenwege“ entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dienen der Unterhaltung bzw. Entsorgung der Gartenbereiche.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Wohngebiet, in dem ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Die Funktionen und Ziele des Umweltberichtes in der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfes, die dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öff-

fentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben. Da sich die Umweltbelange gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „... (v)“ nicht grundlegend geändert haben, wurde der Umweltbericht aus dem alten Verfahren übernommen und die Veränderungen entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Er zeigt auf, wie die Umweltbelange in dieser Planung - auch aufgrund von speziell angefertigten Umweltgutachten (z.B. zum Lärm, Boden) – sachgerecht berücksichtigt und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet worden sind, bevor sie in den Prozess der Abwägung mit anderen Belangen einbezogen wurden.

1.3 Planungsrelevante Ziele und gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes

Als Ergebnis der bisherigen Stellungnahmen zur grundsätzlichen Machbarkeit und der vorzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung (Funktion Scoping) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „... (v)“ und der vorzeitigen Beteiligung der angrenzenden Bewohner im Rahmen des Änderungsverfahrens „... (v)“ stehen folgende Umweltschutzziele und ihre gesetzlichen Grundlagen bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren im Blickfeld:

Ziel	Gesetzliche Grundlage	Fachpläne/ Fachgutachten
Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)	BlmSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)	Schalltechnische Untersuchung
	RIL (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Schall 03 – Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen)	
	TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	
	DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	
	DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau)	
	EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10)	
Schutz von Luft/Klima		Stadtklimaanalyse
Schutz von Pflanzen, Tieren/ Biotopen	LG NW (Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen §§ 4-6)	Landschaftspflege- rischer Begleitplan
	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, §§ 18-21)	
		Landschaftsplan
Schutz des Bodens	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz §2 Abs. 3-6)	

	Landesabfallgesetz NRW	
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, § 4 Abs. 2)	
		Baugrundgutachten
		Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“
Schutz des Wassers	LWG NW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a)	
		Baugrundgutachten

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen für deren Einhaltung zur Erreichung der Umweltschutzziele sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 beschrieben.

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung; Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen - Gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Lärmimmissionen und -emissionen

Von dem Bauvorhaben gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Es ist aber durch die Lage selbst durch Lärmimmissionen belastet, was teilweise Auswirkungen auf die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß BauGB (Baugesetzbuch) hat und nachfolgend erläutert wird.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „... (v)“ wurde eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt.

Ergänzende schalltechnische Untersuchungen wurden bezüglich der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch den Betrieb „...“ an der ...straße vorgenommen.

Zusätzlich zu diesen Untersuchungen wurde für das Änderungsverfahren „... (v)“ der zu erwartende Zufahrtsverkehr auf der Planstraße und dessen Emissionen auf die Umgebungsbebauung bewertet.

Als Rechtsgrundlagen dienen BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die RIL (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90, Schall 03 – Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen) und die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Benachbartes Gewerbe

Zwischen dem Betrieb „...“ an der ...straße und dem Vorhabengebiet selbst befindet sich nur ein unbebautes Grundstück, so dass die Schallausbreitung ungehindert erfolgen kann.

Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 und 18.00 Uhr. Nach Ermittlung der Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände konnten die Emissionen im Vorhabengebiet lediglich rechnerisch ermittelt werden, da eine alleinige Messung unter Ausschaltung der ständig einwirkenden Verkehrsgeräusche von der BAB ... nicht möglich waren. Danach konnte der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden, was an den meisten Arbeitstagen voraussichtlich deutlich unterschritten wird. Nachts finden keine Aktivitäten statt.

Für die geplante Wohnbebauung sind durch den Handwerksbetrieb Einschränkungen somit nicht zu befürchten. Auch der Handwerksbetrieb erfährt durch das Heranrücken der geplanten Bebauung aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen.

Verkehr

Das gesamte Plangebiet und dessen Umgebung sind bereits heute durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn BAB ... lärmvorbelastet. Eine weitere Vorbelastung ergibt sich durch die Straße Die wenig befahrenen Straßen ... sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die Lärmvorbelastungen im ... Bereich des Plangebietes betragen ca. ... dB(A) tags und ca. ... dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen die Lärmvorbelastungen etwas geringer. Aber auch hier ist tags mit Beurteilungspegeln von ca. ... dB(A) und nachts von ca. ... dB(A) auszugehen.

Auf Grund dieser Lärmvorbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) zwar tagsüber an den meisten Fassaden der geplanten Wohngebäude eingehalten, nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) allerdings teilweise überschritten. An der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der ...straße bis zu ... dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB ... sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden entlang der Baugrenzen getroffen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche richten sich hierbei nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln gemäß DIN 18005 zum Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) entsprechen. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche mit einer Bereichsbreite von 5 dB(A) zugeordnet.

Es ist hierbei anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III noch keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird.

In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Abhängig von den Flächenverhältnissen von Wand zu Fenster kann dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren das erforderliche Schalldämm-Maß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann den individuellen Gegebenheiten der Hauskonstruktion Rechnung getragen werden.

Da im vorliegenden Fall die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sind für die Fassaden mit Überschreitungen im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Es ergibt sich dabei als Festsetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „... (v)“ für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich II, mit Ausnahme der Nordfassade des geplanten Doppelhauses an der ...straße. Hier gilt ab dem 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III.

Bauliche Maßnahmen

An denjenigen Fassaden, an denen durch die nahegelegene Autobahn Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) zum Nachtzeitraum auftreten, sind bei in Kippstellung geöffneten Fenstern Innenpegel zu erwarten, die eine Störung der Nachtruhe bewirken können, wenn die Schlafräume in dieser Richtung orientiert liegen. Daher sollte für Schlafräume, die Fenster zu diesen Fassaden aufweisen, der Einbau mechanischer Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Dies betrifft im vorliegenden Fall die Fenster von Schlafräumen entlang der West-, Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude. Aus dem Einbau dieser Lüftungseinrichtungen darf keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

Es wird empfohlen, dass bei der Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung insbesondere Schlafräume nach Süden orientiert werden.

Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von ... über die ...straße und ist in Bezug auf das Plangebiet mittig angeordnet. Bei der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich um eine Privatstraße, über die lediglich die im Innenbereich geplanten ... Hauseinheiten erschlossen werden. Im Einmündungsbereich zur ...straße werden eine Müllsammelstelle und die Besucherparkplätze angeordnet. Somit ist die Erschließungsfläche auf ein notwendiges Minimum reduziert und der Besucherverkehr soll aus dem Innenbereich des Plangebietes herausgehalten werden. Fremdverkehr in relevanter Menge ist demnach auf der Planstraße nicht zu erwarten.

Erfahrungsgemäß ist für Wohnbebauung je Wohneinheit mit einem Ansatz von 2 Kfz je Wohneinheit und ca. 5 Kfz-Fahrten je Tag, also insgesamt 10 Kfz-Fahrten pro Tag je Wohneinheit, zu rechnen. Hiermit ergibt sich für das Plangebiet für den 16-stündigen Tageszeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eine Gesamtfrequentierung der Planstraße von ca. ... Fahrten pro Tag durch die Anwohner. Nachts ist überschlägig mit insgesamt 10% der Verkehrsstärke des Tageszeitraumes, also insgesamt

... Fahrten, zu rechnen. Hieraus ergibt sich ein Emissionsschallpegel von ... dB(A) tags bzw. ... dB(A) nachts.

Aufbauend auf den Emissionsberechnungen ergeben sich für die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu ... dB(A) tags bzw. ... dB(A) nachts. Damit werden sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten. Dies bedeutet, dass die zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen durch die Planstraße deutlich niedriger sind als die heute bereits vorhandene Lärmvorbelastung (vgl. Kapitel Verkehr). Die Pegeldifferenz beträgt ca. 10 dB(A) oder mehr.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge durch die Errichtung der Planstraße (insgesamt < 100 Fahrten pro Tag) kann für die umgebenden Straßen ... davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der Planstraße keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen und somit keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld erfolgen wird.

2.1.2 Schadstoffimmissionen

Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden BAB ... mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung ist für den Bereich ...straße mit einer erhöhten Luftschadstoffgrundbelastung zu rechnen.

Bisher wurden in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr für eine Ersteinschätzung die Messdaten der LUA-Station ... von ... hinsichtlich der Feinstaubbelastung herangezogen. Im Jahr ... wurde der ab 1.1.2005 geltende Grenzwert für den Tagesmittelwert der Feinstaubbelastung PM 10 von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$... mal überschritten. Im Jahr ... wurden insgesamt ... Tage mit mehr als $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ registriert. Der aktuellste Wert von ... weist ... Tage auf.

Ab 2005 sind (gemäß EU-Richtlinien) maximal 35 Werte höher als $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erlaubt. Die Warnung des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV), dass ggf. für ... ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden muss, hat sich bisher nicht bestätigt.

Die Messwerte der letzten Jahre weisen tendenziell jeweils auf eine geringere Belastung als im Vorjahr hin. Die weitere Entwicklung bleibt aber zu beobachten, da die Schadstoffbelastung von der Entwicklung der Emissionen und den jeweiligen Ausbreitungsbedingungen (z.B. Wetterlage) abhängen.

Für das Untersuchungsgebiet selbst dürften ähnliche Bedingungen gelten, wie für den Standort der Messstation Es können aber durch die örtlichen Gegebenheiten etwas geringere oder höhere Werte auftreten, d.h. eine Grenzwertüberschreitung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist aber keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine davon ausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden. Wie bereits in Kap. 2.1.2 erläutert, ist aber eine erhöhte Luftschadstoffgrundbelastung sehr wahrscheinlich.

2.3 Schutzgut Klima

In der Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 wird das Plangebiet ... zugeordnet. Folgende Planungsempfehlungen werden hierfür gegeben:

Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der Bebauung ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden.

Obwohl der vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festsetzt, weist der Vorhaben- und Erschließungsplan eine deutlich geringere überbaubare Grundstücksfläche von ...% der Baufläche auf. Daher ist keine erhebliche Verschlechterung für das Umfeld zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

2.4.1 Biotop und einzelne Vegetationselemente

Biotop bilden den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Betrachtung der Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die heute vorhandenen Biotop lässt demnach insgesamt eine Einschätzung der Auswirkungen auf Flora und Fauna zu.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die Biotopstruktur wurde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan auf der rechtlichen Grundlage des LG NW (Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) sowie des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz §§ 18-21) erarbeitet.

Schutzgebiete werden nicht berührt. Das rund ... m² große, zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ durch Gartenbrache bzw. Ziergarten geprägte unbebaute Vorhabengebiet ist heute als Grünlandfläche zu bezeichnen, da nach der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden. Die nördliche Grenze bildet die ...straße bzw. der bebaute Teil des Grundstückes ...straße mit Wohnhaus, Garage, Zufahrten, Wegen, Hoffläche und Restgarten. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die Gärten der umliegenden Wohnbebauung an.

Konflikte

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach wie vor auf der Grundlage des Bestandes zur Zeit der Aufstellung der Ursprungsplanung von 2005.

Der insgesamt ... m² große östliche Teil des Plangebietes bestand damals aus einer offengelassenen Gartenfläche, die offensichtlich schon länger als ca. 5 Jahre nicht mehr genutzt wurde. Neben Relikten aus der ehemaligen Gartennutzung, die aus einzelnen Ziergehölzen sowie krautigen Nutz- und Zierpflanzen bestanden, prägten vor allem Brombeergebüsche die spontan entwickelte Vegetation. Strukturiert wurde die Fläche noch durch einzelne markante Obstbäume. Insgesamt ist war die Fläche als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten.

Der westliche Teil des Plangebietes mit insgesamt ... m² wurde aus einem struktur- und artenarmen Ziergarten gebildet. Als rückwärtiger Teil des Grundstückes ... umfasste der Ziergarten fast ausschließlich intensiv gepflegte Rasenflächen sowie abschnittsweise überwiegend dichte, bis ca. 7 m

hohe Nadelgehölzpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grenzen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche war insgesamt gering.

Weitere ... m² des Plangebietes bestanden aus versiegelten Flächen in Form von Pflasterfläche und Schuppen. Im Bereich einer geplanten Garagenzufahrt an der ...straße entfällt ein ökologisch mäßig wertvoller, vorhandener Straßenbaum.

Durch die geplante Bebauung werden Beeinträchtigungen bzw. Verluste der Biotope erfolgen, da die ursprünglich vorhandenen Gartenbrachflächen einschließlich Obstbaumbestand sowie ein Straßenbaum komplett entfallen.

Kompensation

Der Verlust der Ziergartenfläche kann von der Größe als auch der Biotopfunktion durch neugeplante Gartenflächen kompensiert werden.

Für nicht im Plangebiet kompensierbare Eingriffe (Verlust der Gartenbrache) wurde nach Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ eine Fläche mit einer Größe von mindestens ... m² nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche am ...weg (Gemarkung ...), die ökologisch aufgewertet wurde. Die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen wurden bereits in Abstimmung mit dem Umweltamt sowie der Unteren Landschaftsbehörde vom Vorhabenträger ausgeführt. Die Abnahme der Maßnahme erfolgte bereits am ... durch den Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ zugeordnet.

Es erfolgen durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen und Einzelelemente betroffen sind. Eine Kompensation ist durch die bereits erfolgten Maßnahmen innerhalb einer Menschengeneration durchführbar.

2.4.2 Schutzflächen

Es sind keine Schutzflächen im Plangebiet oder im Umfeld vorhanden.

2.5 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergeben sich zukünftig aufgrund der Versiegelungen Beeinträchtigungen. Durch die Anlage von Erschließung, Stellplätzen und Gebäuden erfolgt eine Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen. Durch Verdichtungen und Bodenumlagerungen erfolgen auch darüber hinaus Beeinträchtigungen des Bodens.

Nach einem Baugrundgutachten wurden aufgrund der Aufschlussbohrungen bis max. 6 m Tiefe natürliche Kiese und Sande aus der Niederterrasse der Ruhr gefunden. Ebenfalls ohne Einwirkung des Menschen lagert darauf bis in ca. 2 m Tiefe Auenlehm. Lediglich die oberste, ca. 0,3 bis 0,5 m starke Bodenschicht besteht aus Auffüllungen wie Schluff, Sand, Ton und Kies mit steinigigen Beimengungen aus Asche- und Kohlenresten sowie Bauschutt und Ziegelbruch. Stellenweise war auch humoser Oberboden vorhanden.

Gemäß der Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ gehören im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr u.a. Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit zu den schützenswerten Böden, wozu auch die im betreffenden Bereich vorkommenden Gley-Braunerden gehören.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr liegen keine Angaben über das Plangebiet vor. Im Rahmen von Baugrunderkundungen wurden jedoch geringmächtige anthropogene Auffüllungen angetroffen. Vor Baubeginn muss daher geprüft werden, ob bei einem Verbleib der Auffüllungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Hierfür ist durch einen Sachverständigen i.S.v. § 17 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Gefährdungsabschätzung ist der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Verkehrswesen und Tiefbau zur Prüfung vorzulegen. Wird im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass ein Verbleib der Auffüllungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellt, sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sollten die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV überschritten werden, sind entweder weitere Untersuchungen oder eine vollständige Entfernung der Auffüllungen erforderlich.

Die Erdarbeiten sind von einem Sachverständigen nach § 17 BBodSchG zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde/Amt für Verkehrswesen und Tiefbau innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Darüber hinaus sind die abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die Entsorgungswege sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde/Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zur Herstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt sind.

Mit Versiegelungen, Bodenumlagerungen sowie Verdichtungen ist aber allgemein ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt verbunden. Außerdem entfällt die Funktion des Bodens als Lebensraum auf den versiegelten Flächen.

Deshalb haben gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Die frühere Gartennutzung findet auf der östlichen Teilfläche seit ca. 5 bis 7 Jahren nicht mehr statt. Nachdem mit Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden, wird auch der Ziergarten im rückwärtigen Teil des Grundstückes ... nicht mehr genutzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Abwägung i.S.v. § 4 LBodSchG hat daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass ein weiteres Ausdehnen in die freie Landschaft vermieden wird.

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GRZ 0,4) erreicht. Außerdem erfolgen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hinweise und Empfehlungen zu den allgemeinen Schutzmaßnahmen für Boden.

Insgesamt sind jedoch keine – über das übliche Maß hinaus - erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.6 Schutzgut Wasser

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Der Boden ist gemäß dem Baugrundgutachten versickerungsfähig, so dass die Anlage von Rohrriogolensystemen für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser möglich ist. Somit kann dieses neben dem auf versickerungsfähigen Flächenbefestigungen anfallende Niederschlagswasser in den Versickerungsanlagen gemäß § 51a LWG NW wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Eine Nutzung als Garten findet nach Inkrafttreten des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ am ... nicht mehr statt.

Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind auch keine Bodendenkmäler im Vorhabengebiet bekannt. Es erfolgen jedoch im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hinweise zu den allgemeinen Schutzmaßnahmen für Bodendenkmäler.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3 Null-Variante (Status-Quo-Prognose)

Falls die Planung – bezogen auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ - nicht durchgeführt wird, hätte sich für die damals als Ziergarten genutzte westliche Teilfläche vermutlich nichts geändert. Diese würde nach wie vor als Ziergarten mit Rasenflächen und wenigen Ziersträuchern genutzt. Die Koniferen als Grenzbeplantzung würden langfristig eine Höhe von bis über 25 m erreichen, wenn sie nicht – was erfahrungsgemäß oft vor dem Greifen der Baumschutzsatzung passiert – vorher gefällt würden. Der geringe ökologische Wert würde sich mittelfristig kaum ändern.

Die östliche Teilfläche mit Gartenbrache, dessen Gehölz- und Baumbewuchs zwischenzeitlich entfernt wurde, hätte sich ohne weitere Eingriffe über das damalige Verbuschungsstadium mit Brombeeren hinaus entwickelt, obwohl dieses auch über einige Jahre relativ stabil hätte sein können. Mittelfristig hätten Gehölze aufkommen können, die zunächst mit Pionierarten einen Vorwald gebildet hätten, langfristig hätte sich nach zwei bis drei Menschengenerationen Wald entwickeln können. Der damalige mittlere ökologische Wert hätte sich je nach Zusammensetzung der Vorwald- bzw. Waldvegetation insgesamt zu einem mittleren bis hohen ökologischen Wert verschieben können, der jedoch durch die Flächengröße und Lage (Inselbiotop ohne ausreichenden Biotopverbund) sowie die anthropogenen Einflüsse auf den Standort (durch Aufschüttungen und gärtnerische Nutzung veränderter Oberbodenhorizont) stark gemindert wäre. Die heutige nach Rodung des ursprünglichen Ge-

hölz- und Baumbewuchs entstandene Grünlandfläche würde ohne weitere Eingriffe erneut verbuschen und könnte sich langfristig zu Wald entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung als Wohnbaufläche – und nicht als Freifläche - ist jedoch schon frühzeitig über die Flächennutzungsplanung geregelt worden. Die nächste größere Grünfläche befindet sich darüber hinaus ca. ... m nördlich des Vorhabengebietes, wo sie an die ...straße angrenzt und sich entlang der ...straße erstreckt.

4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Zur Verwirklichung der Wohnbebauung gibt es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung keine anderweitige Lösungsmöglichkeit. Die angestrebte Lösung ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen.

5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6 Zusammenfassung

Art und Ausmaß der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in nachfolgender Tabelle noch einmal zusammenfassend dargestellt, wobei auch mögliche Gegenmaßnahmen genannt werden.

Die Maßnahmen bei baubedingten Eingriffen sollen bereits während der Baudurchführung umgesetzt werden. Die betriebs- und anlagebedingten Eingriffe sind gegebenenfalls durch die beschriebenen Gegenmaßnahmen auf Dauer auch nach der Verwirklichung des Bauvorhabens zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Kurzbeschreibung:	BP-Gebiet: Ausweisung eines Wohngebietes, ca. 2.600 m ² Gesamtfläche					
Beschreibung der Umwelt:	BP-Gebiet: Gartenbrache, Ziergartenfläche außerhalb BP: Wohngebiet, locker bebaut					
Wirkungsanalyse - Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen						
Schutzgut betroffen	Art des Eingriffs	gering	mittel	erheblich	Eingriff	Maßnahmen für nicht erhebliche, vermeid- oder minderbare Eingriffe
Mensch						
	baubedingt	■	■	■	temporäre Bautätigkeit	Minderung: optimierter Bauablauf, Aufstellung von Bauzäunen
	betriebsbedingt	■	■	■	Anliegerverkehr, übliche Lebens- äusserungen	Minderung: Eingrünung
	anlagebedingt	■	■	■	Heranrücken neuer Bebauung, Einschränkung Sicht, Beschattung	Nicht vermeidbar, Einhaltung gestrichler Abstandsflächen
Klima/Luft						
	baubedingt	■	■	■	ggfs. Staubentwicklung	
	betriebsbedingt	■	■	■		
	anlagebedingt	■	■	■	Versiegelung	Minderung: weitestgehende Reduzierung des Versiegelungs- grades mit lockerer Bebauung
Biotope						
	baubedingt	■	■	■	Beeinträchtigungen einzelner angrenzender Bäume	Schutz: Schutzmaßnahmen für Gehölze
	betriebsbedingt	■	■	■	keine Beeinträchtigung	
	anlagebedingt	■	■	■	Verlust von Biotopen und Einzelbäumen	Ausgleich: Begrünungsmaßnahmen Ersatz: Kompensation außerhalb BP-Gebiet
Boden						
	baubedingt	■	■	■	Umagerung, Verdichtung	Schutz: Bodenschutzmaßnahmen
	betriebsbedingt	■	■	■	Versickerung von Niederschlägen der Dachflächen, keine Beeinträchtigung	
	anlagebedingt	■	■	■	Verlust von Boden, Einbau ortsfremden Materials	Minderung: weitestgehende Reduzierung des Versiegelungs- grades mit lockerer Bebauung
Wasser						
	baubedingt	■	■	■	Verwendung von Treib- und Schmier- stoffen sowie sonstigen Fremdstoffen	Minderung/ Schutz: umweltschonende Arbeitsweise, kein Einbau umweltschädlichen Materials
	betriebsbedingt	■	■	■	Bau von Versickerungsanlagen	Minderung: Versickerung von Niederschlägen über Rigolen, nur von Dachflächen
	anlagebedingt	■	■	■	Versiegelung	Minderung: Verwendung wasserdurchlässiger Wege- befestigungen
Kultur- und Sachgüter						
	baubedingt	■	■	■	ggfs. Fund von Bodendenkmälern	Schutz: Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern
	betriebsbedingt	■	■	■		
	anlagebedingt	■	■	■		

Kurzbeschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist das Plangebiet und seine Umgebung infolge der Nähe zur BAB ... als durch Lärm vorbelastet einzustufen. Die geltenden Richtwerte werden teilweise überschritten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ werden diese Belastungen mit bautechnischen Mitteln gemindert.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge durch die Errichtung der Planstraße (insgesamt < 100 Fahrten pro Tag) kann für die umgebenden Straßen ... davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der Planstraße keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen und somit keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld erfolgen wird.

Des Weiteren ist aufgrund der Verkehrsbelastung der BAB ... und der Straße ... eine erhöhte Luftschadstoffbelastung vorhanden, so dass man für die zukünftigen Bewohner von einer leicht erhöhten Grundbelastung ausgehen muss. Aktuelle Berechnungen der Feinstaubbelastungen werden auf dem Hintergrund der EU-Richtlinie für Feinstaub weiter beobachtet und gegebenenfalls bis zum Ende des Bauleitplanverfahrens noch berücksichtigt.

Schutzgut Klima/ Luft

Im Plangebiet ist durch die Nähe zur BAB ... und der Straße... eine erhöhte Luftschadstoffgrundbelastung sehr wahrscheinlich. Von dem Gebiet selbst gehen aber keine zusätzlichen nennenswerten Einflüsse auf die Umgebung aus, was auch für die Neuversiegelungen gilt. In dieser Hinsicht sind nur Veränderungen des kleinräumigen Klimas im Plangebiet selbst zu erwarten.

Schutzgut Biotop /Tiere und Pflanzen

Durch das Bauleitplanverfahren werden Beeinträchtigungen bzw. Verluste von Biotopen und einzelnen Vegetationselementen erfolgen, da der ursprüngliche, vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ vorhandene Bestand in Form von ökologisch mittelwertigen Gartenbrachflächen mit einzelnen Obstbäumen, geringwertigen Ziergartenflächen mit Nadel- und Ziergehölzen sowie ein Straßenbaum entfallen. Flächen mit Schutzfestsetzungen sind nicht betroffen.

Durch die nicht überbaubaren, begrünten Flächen im Plangebiet können diese Eingriffe teilweise kompensiert werden. Das verbleibende Defizit wurde bereits durch die ökologische Aufwertung einer Ackerfläche am ... im Mülheimer Stadtgebiet ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergeben sich zukünftig aufgrund der Versiegelungen, Verdichtungen und Bodenumlagerungen Beeinträchtigungen im üblichen Umfang, die durch textliche Festsetzung allgemeiner Bodenschutzmaßnahmen gemindert wird.

Konkrete Hinweise auf Altlasten oder bergbauliche Tätigkeit sind bisher nicht vorhanden. Der nachträglich aufgefüllte Boden soll in einer Schichtdicke von ca. 0,3 bis 0,5 m Stärke abgetragen und auf eine Erddeponie verbracht werden. Dazu erfolgt eine gutachterliche Begleitung und abschließende Kontrolle, die ebenfalls über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Gewährleistung einer einwandfreien Versickerung gesichert wird.

Schutzgut Wasser

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet selbst versickert. Eine weitere Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt über die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Die heute nur noch teilweise bestehende Nutzung als Gartenland wird auch im Plangebiet möglich sein.

Falls entgegen heutiger Kenntnisse Bodendenkmäler gefunden werden, gelten dafür allgemeine Schutzmaßnahmen, auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen wird.

Null-Variante (Status-quo-Prognose)

Falls die Planung – bezogen auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...v)“ - nicht durchgeführt wird, würde der ursprünglich vorhandenen rückwärtige Ziergarten des Grundstücks ... weiterhin – ohne nennenswerte Änderung des ökologischen Wertes - in dieser Form genutzt. Die noch ... vorhandene Gartenbrache hätte sich über Verbuschung und Vorwaldstadium selbständig zu Wald entwickelt, der zwar ökologisch höherwertiger wäre als die damalige Brachfläche, aber durch Insellage und menschliche Einflüsse auf den Standort im Wert gemindert wäre. Die heutige, nach Rodung des ursprünglichen Gehölz- und Baumbewuchs entstandene Grünlandfläche würde ohne weitere Eingriffe erneut verbuschen und könnte sich langfristig zu Wald entwickeln.

Darstellung anderweitiger geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die angestrebte Lösung mit einer lockeren Bebauung (GRZ 0,4) ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen, wenn die städtebauliche Zielsetzung für die Schaffung einer Wohnbebauung zugrunde gelegt wird.

Fazit

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7 Umweltüberwachung (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. Unvorgesehen 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.

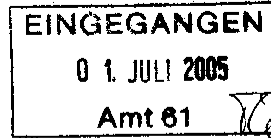
Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, 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 Ermittlungen 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. In diesem Falle ist insbesondere die Entwicklung der Luftschadstoffgrundbelastung zu beobachten.

A 8 – VBB: Anregungen/ Wertungsvorschläge (Muster)

Kopie des Originalschreibens (eingescannt auf DIN A4) einfügen:



Mülheim & Business GmbH ■ Friedrichstraße 50 ■ 45468 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr
Stadtplanungsamt
Ruhrstr. 32-34

45468 Mülheim an der Ruhr

30. Juni 2005

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „
(v)“**

Guten Tag sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Wirtschaftsförderung bestehen keine Bedenken gegen die im oben genannten Entwurf vorgesehenen Ziele und Zwecke der Planung, solange durch das Heranrücken der geplanten Bebauung an den vorhandenen Dachdeckerbetrieb aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen entstehen.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Haus der Wirtschaft


Wilfried Verburg

Kontakt ■ Friedrichstraße 50
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel. 02 08/48 48 48
Fax 02 08/48 48 49
info@muelheim-business.de
www.muelheim-business.de

Aufsichtsratsvorsitzende ■ Dagmar Mühlenfeld,
Oberbürgermeisterin

Geschäftsführer ■ Jürgen Schnitzmeier

Amtsgericht ■ Mülheim an der Ruhr
HRB 4479

Bankverbindung ■ Sparkasse Mülheim
Konto 300 121 012
BLZ 362 500 00

(Auf neuer Seite)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „...“

– Wertung der Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung –

analog:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „...“

– Wertung der Anregungen der Trägeranhörung –

(Name , Adresse des Einsenders)

Schreiben vom ...

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgt diese Stellungnahme:

Die Auswirkungen des Betriebes auf das Vorhabengebiet sind in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass für das zugrunde gelegte Nutzungsszenario der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Im täglichen Betrieb wird der Immissionsrichtwert voraussichtlich an den meisten Arbeitstagen deutlich unterschritten. Nachts finden keine Aktivitäten statt.

Für die geplante Wohnbebauung sind somit durch den Handwerksbetrieb keine Einschränkungen zu befürchten. Auch der Handwerksbetrieb erfährt durch das Heranrücken der geplanten Bebauung aus schalltechnischer Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen.

A 9 – VBB: Durchführungsvertrag (Muster)

Hinweise:

- Das nachfolgende Muster ist **zwingend den jeweiligen Erfordernissen des Einzelfalls anzupassen**.
- Die zum Durchführungsvertrag gehörenden Anlagen sind nicht abgedruckt.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ ... (v) “

Zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr,
vertreten durch die Oberbürgermeister(in),
und durch die Baudezernent(in),

- nachstehend Stadt genannt -

und Firma ...

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger plant, die Grundstücke Gemarkung ..., Flur ..., Flurstücke ... einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. ... qm.

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragspartner, dass auf dem Gelände zeitnah ein städtebauliches Konzept einer Wohnbebauung realisiert wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt insgesamt Es sind ... Doppelhäuser mit Garagen geplant. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, bzw. einen privaten Erschließungsweg.

Die vorgesehene Bebauung findet die Zustimmung der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.0 Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ entsprechend seiner Festsetzungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie den Regelungen dieses Vertrages.
- 2.0 Der Vertrag umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ ist und betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung	...
Flur	...
Flurstücke	...
- 3.0 Der Vorhabenträger erwirbt die Grundstücksflächen des Vorhabengebietes durch Kaufvertrag. Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages über die oben bezeichneten Grundstücke Verfügungsberechtigt. Er ist bereit und in der Lage, die auf den Grundstücksflächen vorgesehenen Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer Frist (siehe § 3 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2 Vertragsunterlagen

Grundlage für die Durchführung des Vorhabens sind folgende Unterlagen:

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „... (v)“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1)
2. Projektbeschreibung / Exposé (Anlage 2)
3. Erschließungsplan / Plan der Verkehrsflächen (Anlage 3)
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbewertung (Anlage 4)
- 4a. Lageplan mit Darstellung des Grundstückes für den externen Kompensationsausgleich (Anlage 4a)
5. Bodenuntersuchung / erweiterte orientierende Gefährdungsabschätzung des Büros ... vom ... (Anlage 5)
6. Schalltechnische Untersuchung des Büros ...vom ... (Anlage 6)

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen sind Grundlage und Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Vorhaben (Hochbau und Erschließungsmaßnahmen) gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „... (v)“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass spätestens ... Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Bauanträge oder Genehmigungsfreistellungsanträge für alle Bauvorhaben eingereicht werden.
3. Das Gesamtvorhaben wird innerhalb von ... Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig gestellt. Eine Fristverlängerung ist schriftlich zu beantragen und kann mit Zustimmung der Stadt einmal und bis zu 1 Jahr verlängert werden.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind und dies vom Vorhabenträger zu vertreten ist.
5. Für den Fall der Nichterfüllung der unter Ziffer 3 aufgeführten Fertigstellungsverpflichtung sind von dem Vorhabenträger folgende Vertragsstrafen zu zahlen:

- a) für die Erschließungsmaßnahmen bis zu .. .000,00 Euro
- b) für jedes einzelne Wohnhaus bis zu .. .000,00 Euro
- c) für die externen Kompensationsmaßnahmen bis zu .. .000,00 Euro

Die Höhe der Vertragsstrafen wird unter Berücksichtigung der Größe und Bedeutung der jeweiligen Maßnahme verbindlich festgesetzt. Die jeweilige Vertragsstrafe ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass die aufgeführten Maßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Fertigstellungsfrist umgesetzt wurden.

6. Der Vorhabenträger wird an die Stadt für deren Aufwendungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Betrag in Höhe von pauschal .. .000,00 Euro nach dessen Rechtskraft innerhalb 1 Monats auf ein noch von der Stadt zu benennendes Konto überweisen.
7. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

Teil III

Anforderungen

§ 4 Anforderungen an das Gesamtvorhaben

1. Die Anforderungen an das Gesamtvorhaben (Hochbau und Erschließungsmaßnahmen) und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „... (v)“ sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die vorliegende Projektbeschreibung, Gutachten und Pläne im Einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
2. Der Vorhabenträger kann die Durchführung des Vorhabens mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen.
3. Der Stadt ist bekannt, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vertragsgebiet grundbuchrechtlich in verschiedene Grundstücke zu teilen und die neu gebildeten Grundstücksflächen zu veräußern. Die Stadt stimmt bei Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen der Teilung und Veräußerung zu, wenn die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet durch die vertraglichen Bestimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Erwerbern gesichert bleibt. Der Vorhabenträger wird durch die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht von den in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen befreit. Hierzu bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung durch die Stadt.

§ 5 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

1. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte externe Ausgleichsfläche in einer Größe von ... m² ist bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachzuweisen. Die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen und auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb

von 2 Jahren umzusetzen und langfristig zu pflegen. Die Abnahme erfolgt durch das Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde.

2. Alternativ wird die Zahlung eines Ausgleichsgeldes in Höhe von ... Euro / m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit ist ein Betrag von ... Euro fällig, der spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Anforderung durch das Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde auf ein Konto der Stadtkasse zu überweisen ist.
3. Für etwaige Folgeschäden durch das Vorhaben an der Bepflanzung auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes haftet der Vorhabenträger.
4. Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Verbringung außerhalb des Vorhabengebietes bedarf der Zustimmung der Stadt Mülheim an der Ruhr.
5. Die Zufahrten zu den Garagen/Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterungen mit ca. 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine verwendet werden.
6. Für den Baumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Fällung der unter die Bauschutzsatzung fallenden Bäume ist dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde anzuzeigen.

§ 6 Altlasten

Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt. Vorsorglich ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Bodeneingriffe und Erdarbeiten von einem Sachverständigen im Sinne des § 17 BBodSchG begleiten zu lassen und die entsprechende Dokumentation dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau / Untere Bodenschutzbehörde innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Erdarbeiten vorzulegen. Der Beginn der Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls anzuzeigen.

§ 7 private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

1. Die privaten Stellplätze i.S.v. § 51 BauONRW befinden sich auf den jeweiligen Hausgrundstücken.
2. Für die Besucher im Vorhabengebiet werden ... Besucherparkplätze erstellt. Diese Parkplätze sind auf Dauer als Parkplätze für die Allgemeinheit zu kennzeichnen. Die dauerhafte Pflege und Verkehrssicherungspflicht der Flächen obliegt dem Vorhabenträger.

§ 8 Sicherung der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL)

GFL

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Rechten zur Belastung festgesetzten Flächen der privaten Verkehrsfläche sind wie folgt im Grundbuch zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

§ 9 Niederschlagswasserbehandlung / Kanalisation

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der für die öffentliche Nutzung bestimmten Abwasserbeseitigungsanlagen lt. Entwässerungskonzept:

- Mischwasserkanäle
- Versickerungsanlagen für das Regenwasser der Dachflächen (Rigolen oder Schächte)

Teil IV Erschließung

§ 10 Vorgesehene Erschließungsflächen

1. Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die in der Planzeichnung dargestellte Planstraße.
2. Die Erschließungsanlagen umfassen die Abwasserkanalisation inkl. Nachweis der Hydraulik sowie die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Heidestraße.

§ 11 Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Wendeanlage und inklusive der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten zu erstellen. Die Planstraße wird in Absprache mit den zuständigen Fachämtern ausgebaut und der Stadt übergeben.
2. Der Vorhabenträger plant den Ausbau der Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in eigener Verantwortung. Die vom Vorhabenträger aufzustellenden Bauprogramme, Planungsunterlagen (Berechnungen und Ausbaupläne), Ausführungsplanungen für die Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich der hydraulischen Nachweise sind jeweils mit den Fachdienststellen der Stadt so frühzeitig abzustimmen, dass eine angemessene Beurteilung möglich ist. Änderungen der Planung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
3. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen gelten bindend die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen und Bau- und Ausführungsstandards, die auch die Stadt ihren Baumaßnahmen zugrunde legt.

4. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 12 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

1. Die Bauleitung für die Ausbauarbeiten obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung. Er hat Bauleiter einzusetzen, deren Sach- und Fachkunde der Stadt nachzuweisen ist.
2. Die Erschließungsarbeiten sind vom Vorhabenträger auszuschreiben. Hierbei sind die bei der Stadt üblichen Vertrags- und Ausführungsbedingungen zugrunde zu legen. Die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor Durchführung des Vergabeverfahrens zur Prüfung vorzulegen. Die Ausführungsplanung für die Abwasserbeseitigungsanlagen ist einschließlich der hydraulischen Nachweise der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Der Vorhabenträger wird die Ausführung nur solchen Firmen übertragen, die fachlich geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sind. Diese Voraussetzungen sind der Stadt auf Verlangen nachzuweisen. Vor Ausschreibung und Bauausführung sind bautechnische Details mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau und der Stadtentwässerung / Abwasserbeseitigungsbetriebe der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzustimmen. Diese Ausbaukriterien werden dann Vertragsbestandteil.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Beginn der Arbeiten sowie die terminliche Abwicklung mit den jeweiligen Fachdienststellen der Stadt abzusprechen. Der Zeitpunkt des Ausbaues der Straße ist ebenfalls mit dem zuständigen Fachamt abzusprechen.
4. Die Beauftragten der Stadt, der Versorgungsträger und der zuständigen Behörden sind jederzeit berechtigt, die Ausbauarbeiten zu prüfen und ggf. Beanstandungen auszusprechen. Sie sind zu den Abnahmen der Bauleistungen hinzuzuziehen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, hierbei etwa festgestellte Beanstandungen gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Flächen, welche in die Baulast der Stadt übergehen, sind von der Stadt abzunehmen.

§ 13 Versorgungsträger

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich mit den Versorgungsunternehmen (RWE, medl, RWW und Telekom) in Verbindung zu setzen und, falls erforderlich, die auf dem Grundstück / der Planstraße erforderlichen Verlegungen oder Veränderungen von Versorgungsleitungen zu veranlassen.

Der Vorhabenträger wird sich dabei mit den Versorgungsunternehmen rechtzeitig vorher abstimmen, dass durch eventuell notwendige Verlegungsarbeiten die Erschließung nicht beeinträchtigt wird und spätere Aufbrüche der Verkehrsflächen vermieden werden.

§ 14 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtungseinrichtungen der Planstraße werden im Auftrage des Vorhabenträgers durch die RWE erstellt. Art und Umfang der Beleuchtung werden in Abstimmung mit der RWE und dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau festgelegt. Die Stadt trägt die Betriebskosten ab Fertigstellung. Zeitpunkt der Erstellung der Beleuchtung ist die Fertigstellung der Bebauung.

§ 15 Verkehrssicherungspflicht

1. Dem Vorhabenträger verbleiben bis zur Übernahme der erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen der Besitz und die Pflicht der Unterhaltung, zur Reinigung mit Winterdienst sowie zur Verkehrssicherung. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von der Auflassung der Flächen und dem damit verbundenen Eigentumsübergang. Die Kosten der Verkehrssicherung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Diese Regelung gilt auch, abweichend von den Eigentumsverhältnissen, für die gesamten Erschließungsmaßnahmen.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßenbereiche regelmäßig, mindestens einmal täglich, auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen. Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder nur in dem zu Aufrechterhaltung des Baubetriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindert. Die Stadt wird ermächtigt, die MEG GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers für den Fall zu beauftragen, falls dieser seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

§ 16 Sicherheitsleistung

1. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Stadt Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unter Inanspruchnahme der Bürgschaft (s. Punkt 2) ausführen zu lassen.
2. Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit für die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen. Der Vorhabenträger hat die Sicherheit durch Übergabe einer unbeschränkten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder einer öffentlichen Sparkasse in Höhe von ... Euro gemäß errechneten voraussichtlichen Kosten der Erschließung und den externen Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Ersatzweise Bürgschaften der bauausführenden Firmen.
3. Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Abnahme der Erschließungsanlage und der Abnahme der durchgeführten externen Kompensationsmaßnahmen freigegeben. Die Durchführung von Teilabnahmen und die teilweise Freigabe, bzw. Abminderung der Bürgschaftshöhe ist möglich.
4. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe höchstens bis 90 % der Bürgschaftssumme nach Punkt 2.

§ 17 Vermessung

1. Nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten eine Schlussvermessung durchzuführen und die ausgebauten öffentlichen Verkehrsflä-

chen parzellieren zu lassen. Die Vermessungsarbeiten haben durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur nach Vorgabe der Stadt, Ämter bzw. Eigenbetriebe zu erfolgen.

2. Werden Abweichungen der Ausbaugrenzen von den Eigentumsgrenzen festgestellt, hat der Vorhabenträger sie auf seine Kosten zu bereinigen.
3. Nach der Vermessung und dem Abschluss des Ausbaues sind Bestandspläne, soweit möglich auf Folie gezogen einzureichen, in denen sämtliche Straßeneinrichtungen einschließlich der im Straßenraum liegenden Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen dargestellt sind.
4. Die Fertigstellung einzelner Erschließungsanlagen oder einzelner Teile von Erschließungsanlagen kann einvernehmlich zurückgestellt werden oder auf die Stadt übertragen werden, wenn es im Hinblick auf den Stand der Bebauung angebracht erscheint. Einzelheiten bedürfen einer besonderen schriftlichen Vereinbarung. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Kosten zu zahlen, die zum Zeitpunkt der Übernahme aufzuwenden wären. Nach der Erfüllung einer solchen Vereinbarung gilt die Anlage als fertig gestellt.
5. Nach Fertigstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen sind diese in Lage und Höhe von einem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr GmbH einzumessen.

Die laut Leistungsbeschreibung zu erfassenden Lage- und Höhendaten sind in Form eines Kanalbestandes und als Dateien der Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr GmbH zu übergeben. Darüber hinaus sind die Anschlusspunkte der Hausanschlussleitungen und Straßenabläufe an den Sammelkanal einzumessen, in den Kanalbestandsplan aufzunehmen und als Dateien der Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr GmbH zu übergeben.

§ 18 Abnahme der Erschließungsanlagen

1. Mit der der Übernahme vorangehenden Abnahme der Erschließungsanlagen sind die Bestandspläne für die Erschließungsanlagen und Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich der Nachweise über die Schadensfreiheit der Stadt zu übergeben. Weiter sind für sämtliche Abwasserbeseitigungsanlagen eine Kamerabefahrung und Muffendichtigkeitsprüfungen als Nachweis der Schadensfreiheit und Dichtigkeit durchführen zu lassen. Diese Leistungen werden auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr GmbH beauftragt. Nach Feststellung der Mängelfreiheit werden die Erschließungsanlagen von der Stadt übernommen. Mit der Übernahme gehen die Unterhaltung und die Haftpflicht auf die Stadt über. Die Unterhaltung und Haftpflicht der Abwasserkanäle bis jeweils zur Straßenmitte (Hauptkanal) bleiben beim Vorhabenträger bzw. beim Grundstückserwerber.
2. Sind die Anlagen nicht rechtzeitig hergestellt oder werden die bei der Abnahme festgestellten Mängel nicht innerhalb von 3 Monaten nach der Abnahme beseitigt, ist die Stadt nach Ablauf der Frist berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
3. Die Herstellungskosten für die zur öffentlichen Nutzung bestimmten Abwasserbeseitigungsanlagen sind der Stadt zu benennen.

§ 19 Gewährleistung

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Frist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistungen eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.
4. Die Stadt ist berechtigt, notwendige Gewährleistungsarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durch einen Dritten ausführen zu lassen, falls die Arbeiten nach Aufforderung der Stadt nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden.
5. Nach Abnahme einer Erschließungsanlage hat der Vorhabenträger der Stadt für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten einer deutschen Großbank oder einer öffentlichen Sparkasse vorzulegen. Ersatzweise sind Bürgschaften der bauausführenden Firmen vorzulegen.
6. Für die Gewährleistungsansprüche der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger gilt im übrigen §13 VOB/B sinngemäß.

§ 20 Übernahme der Erschließungsanlagen und Widmung

1. Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (Kanal und Straße) sollen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt übergehen. Die Stadt übernimmt die Anlagen dann in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht (s. § 21).
2. Die Stadt widmet unverzüglich, soweit dies erforderlich ist, die Erschließungsanlagen dem öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger erteilt bereits jetzt unwiderruflich die nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NRW zur Widmung erforderliche Zustimmung.
3. Soweit keine Widmung erforderlich ist, gibt die Stadt die Anlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei bzw. erklärt die Anlagen der Abwasserbeseitigung zum Bestandteil dieser öffentlichen Einrichtung.

§ 21 Übereignung der Erschließungsflächen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Erschließungsflächen nach deren mängelfreier Abnahme auf Grund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages (§ 311 b BGB) unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übereignen.

§ 22 Digitaler Datenbestand

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt innerhalb von 14 Tagen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den digitalen Datenbestand der Bebauungsplanurkunde zu übergeben. Der Stadt steht ein uneingeschränktes Vervielfältigungsrecht zu.

Teil V

Schlussbestimmungen

§ 23 Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Zustimmung der Stadt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
3. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 24 Haftungsausschluss

1. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen „...(v)“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
2. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte.

§ 25 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

§ 26 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ wirksam.

Mülheim an der Ruhr, den ...

.....

Die Oberbürgermeister(in)

.....

Der Vorhabenträger

.....

Die Dezernent(in)

A 10 – VBB: Zusammenfassende Erklärung (Muster)

Hinweis:

Das nachfolgende Muster ist **zwingend den jeweiligen Erfordernissen des Einzelfalls anzupassen**.

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ handelt es sich um die Änderung des bereits in Kraft getreten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“. Der Rat der Stadt hat am ... den Satzungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr am ... ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Aufgrund..... beschlossen, den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanesauszusetzen.Die grundsätzliche Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes wurdenicht angezweifelt.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage hat der Investor mit Schreiben vom ... ein geändertes Bauungskonzept,, vorgelegt und die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Vorhabenträgerin wird zukünftig nicht mehr das gesamte Plangebiet entwickeln, so dass sich die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der des Plangebietes unterscheidet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Basis der Umweltprüfung werden die ermittelten und bewerteten Umweltbelange im Umweltbericht, Teil B der Begründung, dargelegt. Mit Hilfe der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die für den Eingriff notwendigen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach wie vor auf der Grundlage des Bestandes zur Zeit der Aufstellung der Ursprungsplanung von 2005.

Der insgesamt ... m² große östliche Teil des Plangebietes bestand damals aus einer offengelassenen Gartenfläche, die offensichtlich schon länger als ca. 5 Jahre nicht mehr genutzt wurde. Neben Relikten aus der ehemaligen Gartennutzung, die aus einzelnen Ziergehölzen sowie krautigen Nutz- und Zierpflanzen bestanden, prägten vor allem Brombeergebüsche die spontan entwickelte Vegetation. Strukturiert wurde die Fläche noch durch einzelne markante Obstbäume. Insgesamt ist die Fläche als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten.

Der westliche Teil des Plangebietes mit insgesamt ... m² wurde aus einem struktur- und artenarmen Ziergarten gebildet. Als rückwärtiger Teil des Grundstückes Straße ... umfasste der Ziergarten fast ausschließlich intensiv gepflegte Rasenflächen sowie abschnittweise überwiegend dichte, bis ca. 7 m hohe Nadelgehölzpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grenzen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche war insgesamt gering.

Weitere ... m² des Plangebietes bestanden aus versiegelten Flächen in Form von Pflasterfläche und Schuppen. Im Bereich einer geplanten Garagenzufahrt an der Augustastraße entfällt ein ökologisch mäßig wertvoller, vorhandener Straßenbaum.

Das rund ... m² große, zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ durch Gartenbrache bzw. Ziergarten geprägte unbebaute Plangebiet ist heute als Grünlandfläche zu bezeichnen, da nach der Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes die Büsche, Sträucher und Obstbäume entfernt wurden. Die nördliche Grenze bildet die ...straße bzw. der bebaute Teil des Grundstückes ... mit Wohnhaus, Garage, Zufahrten, Wegen, Hoffläche und Restgarten. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen die Gärten der umliegenden Wohnbebauung an.

Der Verlust der Ziergartenfläche kann von der Größe als auch der Biotopfunktion durch neugeplante Gartenflächen kompensiert werden.

Für nicht im Plangebiet kompensierbare Eingriffe (Verlust der Gartenbrache) wurde nach Rechtskraft des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „...(v)“ eine Fläche mit einer Größe von mindestens ... m² nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche am ..., die ökologisch aufgewertet wurde. Die entsprechenden Ausgleichmaßnahmen wurden bereits in Abstimmung mit dem Umweltamt sowie der Unteren Landschaftsbehörde vom Vorhabenträger ausgeführt. Die Abnahme der Maßnahme erfolgte bereits am ... durch den Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden nun dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „...(v)“ zugeordnet.

Es erfolgen durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen und Einzelelemente betroffen sind. Eine Kompensation ist durch die bereits erfolgten Maßnahmen innerhalb einer Menschengeneration durchführbar.

Im Hinblick auf die durch das Schallschutzgutachten ermittelten Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr, insbesondere durch die Nähe zur BAB ..., innerhalb des Plangebietes wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Auswertung der Umweltbelange gelangt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Vorfeld zur Änderung des bereits in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ wurde den betroffenen Anwohnern an den Straßen ... das geänderte Planungskonzept im Rahmen eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens vorgestellt und ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung ... am ..., Planungsausschuss am ...) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „...(v)“ durchgeführt.

3.1 Eingaben aus der im Vorfeld durchgeführten Anwohnerbeteiligung

Die während der im Vorfeld durchgeführten Beteiligung der betroffenen Anwohner an den Straßen ... eingegangenen Anregungen wurden ins Verfahren aufgenommen und zur Offenlage entsprechend bewertet.

Folgende Diskussionsfelder wurden von den Bürgerinnen und Bürger angesprochen:

Planungserfordernis

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Eine nachhaltig orientierte Stadtentwicklung hat dem Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche durch eine verstärkte Innenentwicklung entgegenzuwirken.

Das Plangebiet ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, so dass eine Entwicklung grundsätzlich zu fördern ist. Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht optimiert sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Nachbarschaft.

Nach dem Räumlich - Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 1984 liegt das Plangebiet im ... des Teilraumes ... und wird im Teilraumentwicklungskonzept als ... dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellte das Plangebiet bereits als ... dar. Der neue Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 15.03.2005 stellt es weiterhin als ... dar.

Der Rat der Stadt hat damit seine grundsätzliche Zielvorgabe für das Plangebiet formuliert und zwar dahingehend, dass das Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Damit sind die übergeordneten Planungsvorgaben für eine Wohngebietsnutzung innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Das Verfahren zur Aufstellung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in § 12 Baugesetzbuch geregelt. Danach hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Planungshoheit liegt jedoch nach wie vor bei der Gemeinde. Der Planungsausschuss bzw.

der Rat der Stadt entscheidet letztendlich über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Verwertung und / oder Vermarktung von Grundstücken liegt in der Hand des Grundstückseigentümers. Die Grundstückseigentümerin hat sich in dem vorliegenden Fall dahingehend entschieden, die Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - bis auf eine Teilfläche für den Eigenbedarf - an einen Bauträger zu veräußern. Diese Vorgehensweise entspricht geltendem Recht.

Städtebau/Erschließung

Dasu.a. darauf hingewiesen, dass die Planstraße einseitig die Grundstücke an der Straßebelastet. Im Sinne einer gerechten Abwägung und Verteilung der Lasten wurde daraufhin in der geänderten Planung die Planstraße - auf das Plangebiet bezogen - mittig angeordnet. Mit der Verschiebung der Planstraße wird bereits eine wesentliche Entlastung der Anlieger an der Straße ... erzielt.

Mit der Verlagerung der Planstraße ist es weitestgehend möglich, die geplanten Hausgärten an die Ruhezeiten der Nachbargrundstücke angrenzen zu lassen. Damit wird einer wesentlichen Forderungund den Anregungen aus der Nachbarschaft gefolgt.

Mit der geplanten Wohnnutzung ist eine Anfahrmöglichkeit für die Bewohner und Anlieferer (Möbelwagen), Not- und Rettungsfahrzeuge etc. erforderlich. Um jedoch den vorgetragenen Anregungen der angrenzenden Anwohner weitestgehend nachzukommen, wurde die Planung nochmals überarbeitet und auf die bisherige Festsetzung einer Wendeanlage im Innenbereich verzichtet. Da Müllfahrzeuge die Privatstraße wegen der fehlenden Wendeanlage nicht passieren können, wird im Einmündungsbereich der ...straße eine Müllsammelstelle eingerichtet. Im Zentrum des Plangebietes kann somit kein Müllladeverkehr stattfinden. Darüber hinaus wurden die Besucherparkplätze ebenfalls im Norden der Planstraße vorgesehen, sodass der Innenbereich weitestgehend von Fremdverkehren unbelastet bleibt.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern sowie mit einem Einzelhaus vorgesehen. Die Dachform ist in geeigneter Form, mit einem kleinen Krüppelwalm geplant und fügt sich damit gut in die Umgebung ein.

Normalerweise ist die Anordnung der Stellplätze und Garagen unmittelbar am Haus markt- und familiengerecht und würde im Übrigen der Stellung der vorhandenen Garagen im Umfeld des Plangebietes entsprechen. Hier wurde jedoch den Anregungen der angrenzenden Anwohner Rechnung getragen. Die Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen wurden von den angrenzenden Hausgärten abgerückt, so dass eine weitestgehende Entlastung von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen unmittelbar an den Nachbargrenzen gegeben sein wird.

Darüber hinaus wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze und in einem Teilbereich der westlichen Grenze eine lebende Hecke angepflanzt, die ebenfalls zur Abschirmung beiträgt.

Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bundesautobahn BAB ... lärmtechnisch vorbelastet. Wie Immissionsberechnungen aus dem Jahr ... zeigen, werden die schalltechnischen Orientierungs-

werte der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zum Tageszeitraum an den meisten Immissionsorten eingehalten.

Zum Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) - bis auf die nach Süden orientierten Fassaden – an allen anderen Fassaden bis maximal 7dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB ... sind bereits in Form einer Lärmschutzwand vorhanden. Eine Erhöhung der 4 m hohen Wand ist aber einerseits aus schalltechnischer Sicht wenig wirksam und andererseits aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Lärmsituation auf die umgebende Bebauung durch den Zufahrtsverkehr innerhalb des Plangebietes wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Emissionspegel legen die Gutachter 2 KFZ/je Wohneinheit und je 5 KFZ-Fahrten/Tag zu Grunde. Daraus ergibt sich bei einem Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eine Gesamtfrequentierung auf der Planstraße von ca. ... Fahrten/Tag.

Danach ergeben sich für die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu ... dB(A) tags /... dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts in der Umgebung eingehalten.

Das schalltechnische Ergebnis zeigt deutlich, dass durch den Verkehr auf der Planstraße keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation im Umfeld eintreten wird.

Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes verlaufenden BAB ... mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung ist für den Bereich ...straße mit einer erhöhten Luftschadstoffgrundbelastung zu rechnen.

Die Messwerte der letzten Jahre weisen tendenziell jeweils auf eine geringere Belastung als im Vorjahr hin. Die weitere Entwicklung bleibt aber zu beobachten, da die Schadstoffbelastung von der Entwicklung der Emissionen und den jeweiligen Ausbreitungsbedingungen (z.B. Wetterlage) abhängen.

Für das Untersuchungsgebiet selbst dürften ähnliche Bedingungen gelten, wie für den Standort der Messstation Es können aber durch die örtlichen Gegebenheiten etwas geringere oder höhere Werte auftreten, d.h. eine Grenzwertüberschreitung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist aber keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

Städtebauliche/architektonische Qualitäten; städtebauliche Dichte

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in § 1a soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe und der Zielsetzung der Planung, an dem Standort kostengünstige Eigenheime für Familien anbieten zu können, ist eine Bebauung vorgesehen.

Mit den gewählten Hausformen wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt, die durch die Stellung und Anordnung der Gebäude städtebauliche Qualität aufweist und insbesondere durch die Ausrichtung der Reihenhaushgruppe im ... des Plangebietes ihren hofartigen räumlichen Abschluss findet.

Aufgrund der erneut vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Dichte der geplanten Bebauung wurde die Planung nochmals überdacht und die im ... geplante Hausgruppe um eine Einheit von bisher 4 auf 3 Reihenhäuser verringert. Durch diese Reduzierung konnte der Abstand der Hausgruppe zur östlichen Grundstücksgrenze auf ... m und zur westlich verlaufenden Grenze auf ... m und mehr vergrößert werden.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld bestehende offene Baustruktur mit Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in zweigeschossiger Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Häuser sind in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Holzdachstuhl (Krüppelwalmdach) und die Fassaden als Verblendmauerwerk (gebrannte Ziegel) geplant und fügen sich damit gut in die Umgebung ein. Ein Einzelhaus wird nicht vom Investor geplant und errichtet, hierfür soll zunächst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Daher ist das Einzelhaus nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach den Vorschriften des § 17 Baunutzungsverordnung sind innerhalb von Wohngebieten Grundflächenzahlen von max. 0,4 zulässig. Nach dieser Vorschrift dürften innerhalb des Plangebietes (auch nach Abzug der Planstraße) maximal ... m² bebaut werden. Die Planung bleibt jedoch mit ... m² überbaubarer Grundstücksfläche weit unterhalb der zulässigen Flächengröße. Die Bebauung basiert damit auf geltendem Recht und entspricht im Übrigen der Bebauungsdichte und -struktur an der Straße

Auf Grund der geänderten Erschließung und der reduzierten Anzahl der geplanten Gebäude konnte die Bebauung soweit von den Nachbargrenzen abgerückt werden, dass im Innenbereich und in südlicher Richtung die Hausgärten der geplanten Bebauung an die vorhandenen Gärten der Nachbarn angrenzen. Hierdurch konnten auch die überbaubaren Grundstücksflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin so festgesetzt werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände in der Planung nicht ausgenutzt werden. Die zu den Nachbargrenzen vergrößerten Abstände führen auch dazu, dass die Verschattung einzelner Nachbargrundstücke durch die geplante Bebauung nur unwesentlich sein wird. Wie im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt werden konnte, sind weite Teile der Nachbargrundstücke bereits heute durch die errichteten Flechtzäune und die in weiten Teilen sehr hohen Baumpflanzungen verschattet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der ... Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Hecken fest. Mit dieser Festsetzung soll zum einen der ökologische Ansatz im Planungsraum und zum anderen aber auch das Wohnumfeld verbessert werden.

Die Anpflanzung der Hecke soll des Weiteren dazu beitragen, dass auch nach Realisierung der geplanten Bebauung die Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander geschaffen werden. Die Hecken sollen der Abschirmung dienen und dazu beitragen die jeweilige Privatsphäre des Nachbarn weitestgehend zu respektieren.

Alternativen

Bereits im Rahmen der Erarbeitung der Ursprungsplanung sind verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht worden. Aufgrund..... und den Anregungen aus der angrenzenden Nachbarschaft wurden im Vorfeld zum Änderungsverfahren nochmals verschiedene Alterna-

tiven geprüft. Das nunmehr vorliegende Bebauungskonzept wird im Sinne einer gerechten Abwägung und der gerechten Verteilung der Lasten nun als die weitestgehend verträglichste städtebauliche Lösung bewertet.

Bei dem Zuschnitt des Plangebietes ist die innere Erschließung ... angeordnet. Die geplante Bebauung ist wiederum an der Erschließung ausgerichtet. Daraus resultieren die festgesetzten Bauflächen ... der Planstraße.

Mit der Reihenhausgruppe im wird ein räumlicher Abschluss gebildet und zugleich mit den nördlich geplanten Gebäuden eine hofartige Struktur geschaffen.

Die geplante Bebauung konnte weitestgehend von den angrenzenden Nachbargrundstücken abgerückt werden. Auch die Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen wurden derart auf das Plangebiet verteilt, dass die Angrenzer soweit wie möglich von Fahrverkehren, -geräuschen und Abgasen entlastet werden. Zudem wird zum weiteren Schutz eine Hecke gepflanzt.

Im Rahmen der Variantenüberprüfung wurden in Abhängigkeit der unterschiedlichen Erschließungen auch verschiedene Gebäudestellungen geprüft. Bei der Lage und Stellung der Gebäude sind jeweils die nachbarlichen Interessen mit betrachtet worden. Nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen wird die vorliegende Planung im Vergleich mit allen anderen Varianten als die städtebaulich verträglichste Konzeption bewertet.

3.2 Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Die während der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom ... bis ..., Trägerbeteiligung vom ... bis ...) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Seitens der *Öffentlichkeit* wurden, teilweise vertiefend, wiederum die bereits in Kapitel 3.1 dieser Zusammenfassenden Erklärung behandelten Diskussionsfelder vorgebracht:

Planungserfordernis
 Städtebau/Erschließung
 Immissionsbelastung
 Städtebauliche/architektonische Qualitäten; städtebauliche Dichte
 Alternativen

Die Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes waren bereits zum Auslegungsbeschluss im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

Der Hinweis der ... wurde zur Kenntnis genommen. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten schließt eine gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnbebauung und des ansässigen Handwerksbetriebes aus.

Ebenso wurde der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Lärmvorbelastung des Plangebiets hingewiesen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse des im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachtens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4. Planungsalternativen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze vorhanden. Der Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien ist im Stadtteil ... nach wie vor sehr hoch. Eine weitere Nutzung als Hausgärten ist nicht mehr gewünscht. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der Flächennutzungsplan das Vorhabengebiet als ... dar. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich für Eigenheime zu entwickeln.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.