

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

"Sonnenweg / Sunderweg – F 13"

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

"Sonnenweg / Sunderweg – F 13"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Textliche Festsetzungen

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

Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg – F 13"

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nutzungseinschränkung "N" innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO
i.V.m.
§ 1 Abs. 4, 7 und 8 BauNVO

Innerhalb der mit "N" festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen und Baulinien zur Straße durch Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,2 m überschritten werden (siehe auch Gestaltungsfestsetzungen 7.1.5). § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
- 2.2 Die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich dürfen im Erdgeschoss durch (ggf. aufgeständerte) Terrassen in einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.3 In den Wohngebieten WR₂, WR₃, WR₅ sowie für den Haustyp R im WR₇, Haustypen S und Sonderbautyp 1 im WR₉ sowie Haustyp R im WR₁₀ dürfen die Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 Das Sonderbauwerk zwischen Kolumbusstraße 33 und 35 als Überbauung der Straße "Zwischen den Gärten" ist in seinen historischen Abmessungen zu erhalten (siehe auch Gestaltungsfestsetzungen 7.1.10). § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 5 und § 23 BauNVO
- 2.5 Siehe auch Ausnahmeregelung zur Überschreitung der rückwärtigen Baulinien im Wohngebiet WR₇ unter Pos. 8. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 2 BauNVO und
§ 31 Abs. 1 BauGB

3. Bauweise

Abweichende Bauweise "a": § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der mit "a" festgesetzten Wohngebiete sind die Baukörper in den festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen ohne Grenzabstand zu errichten.

- 4. Garagen , Stellplätze, Carports und Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 4.1 In den Wohngebieten WR₁, WR₂, WR₄, WR₆ und WR₈ sind i.V.m.
innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen Garagen, Stellplätze oder Carports zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 4.2 In dem Wohngebiet WR₁₀ sind in den dafür festgesetzten i.V.m.
Flächen Stellplätze oder Carports zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 4.3 In den Wohngebieten WR₃ und WR₅ sind in den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- 4.4 Weitere Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind ausgeschlossen. Nebenanlagen im Garten wie bspw. Gartenlauben, Geräteschuppen oder Volieren sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. i.V.m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- 4.5 Siehe auch Ausnahmeregelung zur Errichtung von Garagen in dem Wohngebiet WR₇ unter Pos. 8. § 31 Abs. 1 BauGB
- 5. Dingliche Rechte**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind im Grundbuch wie folgt zu belasten:
- 5.1 GF₁ - Privatstraße Zwischen den Gärten
- Geh- und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- 5.2 GF₂ - WR₅
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WR₅
- 5.3 LR - Leitungsrechte
(siehe **Anlage 3** zu den Textlichen Festsetzungen)
- Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.R_{w,res} für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden in Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt festgelegt:
- Lärmpegelbereich I erf.R_{w,res} ≥ 30 dB

Lärmpegelbereich II erf. $R_{w,res}^{\backslash} \geq 30$ dB

Lärmpegelbereich III erf. $R_{w,res}^{\backslash} \geq 35$ dB.

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R_w^{\backslash} \geq 50$ dB) und einem Fensterflächenanteil von ≤ 50 % keine besonderen Anforderungen. Ein Schalldämmmaß von erf. $R_w^{\backslash} \geq 30$ dB wird durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht.

Der erforderliche Lärmschutz stellt sich nur bei geschlossenem Fenster ein. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume kann durch "Stoßlüften" erreicht werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der **Anlage 2** zu diesen Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Bei Beurteilungspegeln über 50 dB (A) sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für Neu- und Anbauten gefordert werden.

7. Gestaltung

7.1 Gestaltung der historischen Bebauung

(Die angegebenen Haustypen können der **Anlage 1** zu diesen Textlichen Festsetzungen entnommen werden.)

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m.

§ 86 Abs. 4 BauO NRW

7.1.1 Dächer

Materialien und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

7.1.1.1 Dachform und -neigung

Haustyp F

Für das Walmdach wird eine Dachneigung von 45 bzw. 65° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp N

Für das Krüppelwalmdach wird eine Dachneigung von 55°

festgesetzt. Für das Satteldach der seitlichen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von ca. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp O

Für das Krüppelwalmdach wird eine Dachneigung von 55° festgesetzt. Für das geknickte Satteldach der rückwärtigen Anbauten wird eine Neigung von ca. 45° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp P

Für das Walmdach wird eine Dachneigung von 45 bzw. 65° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp R

Für das Zeltdach wird eine Dachneigung von 55° bis 65° festgesetzt. Für das Satteldach der teilweise seitlich vorhandenen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von ca. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp S

Für das Krüppelwalmdach wird eine Dachneigung von 55° festgesetzt. Für das Satteldach der seitlichen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von ca. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Haustyp T

Für das Walmdach wird eine Dachneigung von 45 bzw. 65° festgesetzt. Für das Satteldach der seitlichen Zwischenbauten mit geschwungenen First- und Trauflinien wird eine Neigung von ca. 25° festgesetzt. Lage und Form aller Firste und Traufen sind beizubehalten. Dremplerhöhen sind ausgeschlossen.

Sonderbautyp 1

Für den Hauptbaukörper wird ein Mansard-Pyramidendach über quadratischem Grundriss, für die seitlichen Anbauten

ein Satteldach mit geschwungenen First- und Trauflinien festgesetzt. Die historischen Dachformen und -neigungen sind in Lage und Form beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Sonderbautyp 2

Für den Hauptbaukörper wird ein Krüppelwalmdach, für die seitlichen Anbauten ein Satteldach mit geschwungenen First- und Trauflinien festgesetzt. Die historischen Dachformen und -neigungen sind in Lage und Form beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

Sonderbautypen 3 und 4

Für den Hauptbaukörper wird ein Walmdach festgesetzt. Die historischen Dachformen und -neigungen sind in Lage und Form beizubehalten. Drempelerhöhungen sind ausgeschlossen.

7.1.1.2 Dacheindeckung

Haus- und Sondertyp: alle

Material und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Die Farbtöne der Pfannen müssen den RAL-Farben 7016 anthrazitgrau oder 7022 umbragrau entsprechen. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

7.1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Haustyp F

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 0,9 m ist erlaubt in Hausmitte als Schlepp- und Flachdachgaube mit einer max. Breite von 4,0 m auf Straßenseite und in symmetrischer Anordnung zwei einzelne Schlepp- oder Flachdachgauben auf Gartenseite. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp N

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,3 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind dann Dachgauben als Spitzgauben mit einer max. Breite von 2,0 m zur Straßenseite und 1,5 m zur Garten-

seite. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp O

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,3 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind Spitzgauben mit einer max. Breite je Gaube von 2,0 m zur Straßenseite und Schleppgauben mit einer Gesamtlänge von max. 11,0 m zur Gartenseite. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp P, S, T und Sonderbautyp 2

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben mit einer Fensterhöhe von max. 1,0 m ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind Spitzgauben mit einer max. Breite von 1,3 m. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Haustyp R

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten. Die Erneuerung fehlender Dachgauben ist dann möglich, wenn die Maßnahme nach historischem Vorbild erfolgt. Erlaubt sind 2,5 m breite Fledermaus- oder Schleppgauben mit einer max. Fensterhöhe von 0,5 sowie 1,3 m breite Spitzgauben mit einer max. Fensterhöhe von 1,0 m. Andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonderbautyp 1

Lage und Ausbildung der ursprünglichen Dachgauben sind beizubehalten.

Sonderbautypen 3 und 4

Dachaufbauten und -einschnitte sind ausgeschlossen.

7.1.1.4 Dachflächenfenster

Haustypen F, N, O, P und T

Dachflächenfenster sind ausschließlich auf der Gebäuderückseite anzuordnen und dürfen nicht größer sein als ca. 0,8 x 1,2 m. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

Haustyp R, S sowie Sonderbautypen 1 bis 4

Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Ausnahmen bilden bauordnungsrechtlich zwingend erforderliche Rettungswege in den dafür notwendigen Abmessungen.

7.1.2 Fassaden

Materialien und Farbe der Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

7.1.2.1 Fassadengliederung

Haus- und Sondertyp: alle

Die Anordnung, Form und Abmessungen der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sind beizubehalten. Zusätzliche Öffnungen sind nur auf der vom Straßenraum nicht einsehbaren Gebäuderückseite möglich.

7.1.2.2 Fassadenmaterialien

Haus- und Sondertyp: alle

Zulässig sind Putzfassaden in Form von Spritz- oder Kratzputz mit den Farbgebungen RAL 1001 beige, RAL 1002 sandgelb oder RAL 1014 elfenbein.

Der Sockel ist bis Höhe Erdgeschossfußboden in den RAL-Farben 7030 steingrau, 7033 zementgrau oder 7034 gelbgrau dunkler abzusetzen.

Andere Putze, Klinker oder Verkleidungen, auch in Teilbereichen, sind unzulässig.

Glasbausteine sowie farbiges Fensterglas sind in den von der Straße sichtbarer Wände unzulässig. Farbige Glasbausteine sind allseitig unzulässig.

7.1.3 Fenster

Haus- und Sondertyp: alle

Größe und Form der Fensteröffnungen sind nach historischen Vorgaben beizubehalten.

7.1.3.1 **Haustyp F**

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format 1,6 x 1,3 m. Das Fensterband zum Treppenhaus hat eine Größe von 0,75 x 3,0 m, je nach Geschossigkeit auch höher. Die zum Teil angeordneten Giebelfenster haben ein stehendes Format von 0,5 x 0,8 m.

Haustyp N

Die großen Wohnraumfenster haben ein quadratisches

Maß von 1,3 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m. Das Bogenfenster im Giebel hat eine Breite von 1,0 m. Die kleinen Fenster im Zwischenbau haben ein liegendes Format von 0,6 x 0,4 m.

Haustyp O

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m. Das Bogenfenster im Giebel hat eine Breite von 1,0 m. Die kleinen Fenster neben den Türen und im Anbau haben ein stehendes und ein quadratisches Format von 0,5 X 1,0 m und 0,5 x 0,5 m.

Haustyp P

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m. Die kleinen Fenster am Eingang haben ein stehendes Format von 0,5 X 1,0 m.

Haustyp R

Die Fenster haben ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m.

Haustyp S

Die Fenster haben ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m. Die kleinen Fenster der Eingangsfassade haben ein stehendes Format von 0,5 x 1,0 m. Die kleinen Fenster im Zwischenbau haben ein liegendes Format von 0,6 x 0,4 m. Das Halbbogenfenster im Giebel ist 0,9 m breit.

Haustyp T

Die großen Wohnraumfenster haben ein liegendes Format 1,6 x 1,3 m, die kleinen ein stehendes Format von 1,1 x 1,3 m. Die kleinen Fenster im Zwischenbau haben ein liegendes Format von 0,6 x 0,4 m.

7.1.4 Türen

Haus- und Sondertyp: alle

Größe und Form der Türöffnungen sind nach historischen Vorgaben beizubehalten.

7.1.4.1 **Haustyp N, R, S, T, Sonderbautypen 1 und 2**

Die Bögen der Eingänge im Zwischenbau dürfen nicht verändert werden.

7.1.4.2 **Haus- und Sondertyp: alle**

Das Öffnungsmaß der Haustüren beträgt 1,0 x 2,2 m.

7.1.5 Vordächer und Markisen

7.1.5.1 Historische Eingangsüberdachungen sind nach historischem Vorbild zu erhalten.

7.1.5.2 Für die übrigen historischen Gebäude, die nicht 7.1.5.1 zuzuordnen sind, sind Eingangsüberdachungen ausschließlich in leichter Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Breite und Tiefe von maximal 1,2 m zulässig.

7.1.5.3 **Haus- und Sondertyp: alle**

Blech-, Kunststoff- oder sonstige Dächer oder Markisen, seitliche Verkleidungen oder Blenden sind unzulässig. Ausnahmen bilden Markisen auf der Gebäuderückseite, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

7.1.6 Eingangsbereich

7.1.6.1 **Haus- und Sondertyp: alle**

Zulässig ist eine Stufenanlage aus Natur- oder Betonwerkstein in den vorhandenen Abmessungen mit grauer Oberfläche. Die Stufen sind ungestrichen oder werden mit einem Anstrich in den RAL-Farbtönen 7030 steingrau, RAL 7033 zementgrau und RAL 7034 gelbgrau versehen.

7.1.6.2 **Haus- und Sondertyp: alle**

Als Handlauf ist ein einseitig angeordnetes Stahlrohr, verzinkt oder in den RAL-Farbtönen 6006 grauoliv, RAL 6008 braungrün oder RAL 6009 tannengrün gestrichen zulässig.

7.1.6.3 **Haus- und Sondertyp: alle**

Andere Materialien wie Metall- oder Holztreppekonstruktionen sind unzulässig.

7.1.7 Vorgärten und Einfriedungen

7.1.7.1 **Haus- und Sondertyp: alle**

Einfriedungen von Vorgärten sind entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken in einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune sind ausgeschlossen.

7.1.7.2 **Haus- und Sondertyp: alle**

Bestehende Natursteinmauern sind dauerhaft zu erhalten.

7.1.7.3 **Haus- und Sondertyp: alle**

Abgesehen von den Hauszugängen sowie möglichen Stellplatz- oder Carport-Zufahrten in einer Breite von maximal 2,5 m dürfen im Vorgartenbereich keine weiteren Flächen versiegelt werden.

7.1.7.4 **Haus- und Sondertyp: alle**

Einfriedungen von Gartengrundstücken, die an den Straßenraum grenzen, sind aus Hecken herzustellen, die eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten dürfen.

7.1.8 Carports

7.1.8.1 Carports sind ausschließlich in einer offenen Holzkonstruktion auszubilden. Sie sind ausschließlich im Naturholzton zu belassen oder weiß lasiert bzw. gestrichen zulässig.

7.1.8.2 Zur Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig.

7.1.9 Anbauten

Haus- und Sondertyp: alle

Bei Anbauten beider Haushälften sind Farbe und Material der Anbauten oder des Gemeinschaftsanbaus aufeinander abzustimmen.

7.1.9.1 **Haustyp N**

Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Traufhöhe des Haupthauses darf nicht überschritten werden.

Haustyp P und T

Anbauten sind im rückwärtigen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe des Anbaus darf die Brüstung des Obergeschossfensters im Hauptgebäude nicht überschreiten.

7.1.9.2 **Haustyp N, P und T**

Anbauten sind mit einem Flachdach auszubilden. Ausnahmen bilden Wintergartenanbauten. Diese dürfen auch mit einem leicht geneigten, zum Haupthaus ansteigenden Glaspulldach mit einer maximalen Neigung von 15° ausgebildet werden.

7.1.9.3 **Haustyp N, P und T**

Als Fassadenmaterialien sind Spritz- oder Kratzputz sowie Holz zulässig, bei Wintergartenanbauten auch leichte Stahl-Glas- oder Holz-Glas-Konstruktionen.

7.1.10 Sonderbauwerk

Das Sonderbauwerk "Zwischen den Gärten" ist in seiner historischen Form und Gestaltung als Luftgeschoss ohne Wohn- oder gewerbliche Nutzungsfunktion über öffentlichem Straßenraum zu erhalten (siehe auch Festsetzung 2.4).

7.1.11 Ausnahmeregelung

Im Einzelfall können sich Abweichungen von den in den Gestaltungsfestsetzungen 7.1 benannten Bemaßungs-Regelgrößen der historischen Bauelemente ergeben.

§ 31 Abs. 1 BauGB

7.2 Gestaltung der nicht-historischen Bebauung

(Wohngebiete WR₁, WR₄, WR₅, WR₆ und WR₈ sowie WA)

7.2.1 Dächer

7.2.1.1 Materialien und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

7.2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in dunkelroter oder dunkelbrauner Farbgebung zulässig. Dacheindeckungen aus hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

7.2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

An den Längsseiten der Dächer sind je Hauseinheit 2 Dachgauben zulässig. Sie sind als Einzelgauben auszubilden. Ihre Länge darf das Außenmaß von 1,4 m nicht überschreiten.

7.2.1.4 Dachflächenfenster

Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Dachflächenfenster sind nur in den der Straße abgewandten Flächen zulässig.

7.2.2 Fassaden

7.2.2.1 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Außenwände sind zu verputzen.

7.2.2.2 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Für die verputzten Wandflächen sind nur Farben in der

Skala ocker bis braun zulässig. Die Farbgebungen angrenzender Baukörper sind aufeinander abzustimmen.

7.2.2.3 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Glasbausteine sowie farbiges Fensterglas sind in den von der Straße sichtbarer Wände unzulässig. Farbige Glasbausteine sind allseitig unzulässig.

7.2.3 Fenster

7.2.3.1 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Zulässig sind Fenster aus Holz und Kunststoff in weißer Farbe.

7.2.3.2 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Es sind rechteckige und quadratische Fenster zulässig. Die rechteckigen Fenster sind im Verhältnis 2:1 mit einem Oberlicht auszubilden.

7.2.3.3 Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Von außen sichtbare Rollladenkästen sind nicht zulässig.

7.2.4 Türen

Für die Wohngebiete **WA und WR₈** gilt folgende Einschränkung:

Zulässig sind Türen aus Holz und Kunststoff.

7.3 Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen

(für alle Wohngebiete)

7.3.1 Balkone

Balkone sind nur in Form von Krag- oder Ständerkonstruktionen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

7.3.2 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Sonnenkollektoren

Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder Sonnenkollektoren sind an einem vom Gebäude losgelösten Standort

im hinteren Garten oder einer vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stelle an der Gebäuderückseite anzubringen.

7.3.3 Begrünungs- und Minimierungsmaßnahmen

7.3.3.1 Carports sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

7.3.3.2 Stellplatz-, Zufahrts- und Zuwegungsflächen auf den Privatgrundstücken sind in Pflaster (Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine o.ä.) auszuführen.

7.3.3.3 Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähigen Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.

8 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Innerhalb des Baugebietes WR₇ dürfen ausnahmsweise die rückwärtigen Baulinien der Zwischenbaukörper um bis zu 2,0 m für den Umbau der vorhandenen baulichen Anlage zur Garage überschritten werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die äußere Gestaltung muss sich in das historische Umfeld einfügen und ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

II. Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt".

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" ist die E.ON AG, hier vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

in NRW, vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung im oberflächennahen, tiefen und vermutlich in tagesnahen Bereich stattgefunden. Die Auswertung der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Plangebietes mehrere Flöze unter einer vermutlich sehr geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche austreichen.

Im äußersten nordwestlichen und im östlichen Plangebiet wurde Abbau von ca. 1816 bis ca. 1926 im oberflächennahen Bereich betrieben.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (so genannter "Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. Schacht oder Lichtloch ehem. Steinkohlenbergwerk
"Hammelsbeck" und "Hoppenkuhle"
(Kennziffer 2565/5699/007 TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565536 m; H = 5699944 m
Lagegenauigkeit: ca. +/- 1 m
Teufe: ca. 4,5 m
Verfüllung: unbekannt
Abdeckplatte: unbekannt.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorliegenden Unterlagen war am 03.06.1982 ein Tagesbruch von ca. 2,0 m Teufe und einem Durchmesser von 1,5 m in der Örtlichkeit zu erkennen.

Diese Tagesöffnung wird seitens der Eigentümerin des Bergwerksfeldes, der E.ON, als "Alter Schacht" bezeichnet.

2. Schacht auf Hoppenkuhle

vermutlich ehem. Steinkohlenbergwerk "Hoppenkuhle"
(Kennziffer 2565/5699/004 TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565462 m; H = 5699911 m

Lagegenauigkeit: ca. +/- 30 m

Teufe: unbekannt

Verfüllung: unbekannt

Abdeckplatte: unbekannt.

3. "Schurfschacht"

Seitens der Bergwerkseigentümerin, der E.ON AG, wird auf eine weitere Tagesöffnung mit der Bezeichnung "Schurfschacht" von 1897 verwiesen:

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565532 m; H = 5699905 m

Die Mittelpunktkoordinaten der stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus wurden anhand der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Grubenbilder ermittelt. Die Genauigkeit der Mittelpunktkoordinaten der erfassten stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus spiegelt die Genauigkeit des zu Grunde liegenden Grubenbildes sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation wieder. Weitere technische Kennzahlen sowie Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung der oben genannten verlassenen Tagesöffnungen liegen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht vor. Aussagen bzgl. der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sowie die Angaben des Gefährdungsbereiches für die oben genannten Tagesöffnungen sind somit von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht möglich.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der oben genannten umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich (Bergwerk Humboldt; Abbau bis ca. 1966) geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und / oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollte innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich weitere Hohlräume und / oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau" vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
- Eine Nachsacken oder Abgehen der gegebenenfalls vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ergebnisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und / oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, wurden Planunterlagen im Maßstab 1:5000 zur Verfügung gestellt, die die Tagesöffnungen und den oberflächennahen Bergbau sowie die oben genannten Tagesöffnungen und die projektierte Ausbisslinie der Flöze lagemäßig darstellt. Die Ermittlung der Mittelpunktkoordinaten der Tagesöffnungen und der Verlauf der Ausbisslinie erfolgten durch Einpassung des vorliegenden Grubenbildes in die heutige Topographie. Die Genauigkeit der Darstellung be-

trägt bestenfalls ca. +/- 30 m.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des oben genannten Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, einen Sachverständigen einzuschalten. Der weitergehenden Anregung, auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen, wird schriftlich und textlich gefolgt.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens für den Planungsträger die Möglichkeit besteht, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf den Planungsraum zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, auch die oben genannten Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung zu beteiligen.

Seitens des Bergamtes Gelsenkirchen wahrzunehmende bergaufsichtliche Belange (aktiver Bergbau) werden durch den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" nicht berührt. Noch gültige oder beantragte Betriebspläne der Bergwerkseigentümerin, die das Plangebiet betreffen, liegen dem Bergamt Gelsenkirchen nicht vor. Über künftige Planungen liegen dem Bergamt Gelsenkirchen keine Informationen vor.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. **Bauschutzbereich**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim ca. 3.320 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.
Bauvorhaben, die die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzte Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der luftrechtlichen Genehmigung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde.
§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.
§§ 12 bis 18 a LuftVG

2. **Denkmalbereichssatzung**
Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung III Siedlung Heimaterde am 14.03.2008 sind alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale des Denkmalsbereichs betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.
§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.
§ 9 DSchG NRW

IV. Hinweise

1. **Abfallentsorgung**
Die Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

2. **Baumschutz**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des 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 – Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen jeglicher Art folgende Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden:

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig.

Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser versickert oder dem Teich an der Max-Halbach-Straße zugeführt werden, da dieser durch eine Verrohrung an den Borbecker Mühlenbach angeschlossen wurde.

Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grund-

wasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

5. Löschwasserversorgung

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

Innerhalb des Erschließungsbereiches sind Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen.

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

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6. Denkmalschutz

6.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG NRW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- 6.2 Grabungserlaubnis § 13 DSchG NRW
Die Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen gemäß § 13 DSchG NRW obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4.
7. Vorhandene Leitungen und Kanäle im Plangebiet
Bei der Neubebauung des Gebietes sind die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser etc.) und Kanäle zu beachten. Die genaue Lage und Tiefe der (Haus-)Leitungen ist mit den Ver- und Entsorgungsträgern (RWW, RWE, medl. etc.) abzustimmen. Die Ver- und Entsorgungsträger übernehmen keine Haftung für unrichtige Planunterlagen. Einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Leitungstrassen wird z.B. seitens des RWW nicht zugestimmt.
8. Fluglärm
Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärminikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungsärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$ aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen / Mülheim. Die Daten aus der Lärminderungsplanung (Stand: 2000) von $\geq 45 \text{ dB(A)}$ bis $\leq 50 \text{ dB(A)}$ tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.
9. Artenschutz
Zwergfledermäuse
Die Siedlung Heimaterde stellt ein gutes Jagdgebiet für Zwergfledermäuse dar. Die vorhandene Bausubstanz bietet

fast flächendeckend Möglichkeiten für Quartiere in den Gebäuden, so dass davon auszugehen ist, dass die angetroffenen Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden leben.

Zum Schutz der Fledermäuse sind bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Baumfällungen mögliche Quartiere im Einzelfall zu identifizieren und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, ist darauf zu achten, dass bei der Vernichtung keine anwesenden Fledermäuse zu Schaden kommen. Als günstigste Zeit für Maßnahmen gelten generell der September und Oktober.

Rauchschwalbe

Von den übrigen planungsrelevanten Arten kann ein Brutvorkommen der Rauchschwalbe in der alten Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen an den Gebäuden überprüft werden, ob Brutstätten betroffen sind. In diesen Fällen sollte die Baumaßnahme erst nach dem Verlassen der Nistplätze durchgeführt werden.

Bebauungsplan

„Sonnenweg/Sunderweg – F 13“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

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

Haustypenzuordnung Bebauungsplan „Sonnenweg/Sunderweg – F 13“**Haustyp F**

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sunderweg	80	Fulerum	5	1655, 1660
Sunderweg	82	Fulerum	5	1772
Sunderweg	84	Fulerum	5	1770
Weidenweg	4	Fulerum	5	1754
Weidenweg	6	Fulerum	5	407
Weidenweg	8	Fulerum	5	1749

Haustyp N

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sonnenweg	4	Fulerum	5	858
Sonnenweg	6	Fulerum	5	857
Sonnenweg	8	Fulerum	5	856
Sonnenweg	10	Fulerum	5	855
Sonnenweg	12	Fulerum	5	854
Sonnenweg	13	Fulerum	5	1032
Sonnenweg	14	Fulerum	5	853
Sonnenweg	15	Fulerum	5	1031
Sonnenweg	16	Fulerum	5	852
Sonnenweg	17	Fulerum	5	1030
Sonnenweg	18	Fulerum	5	851
Sonnenweg	19	Fulerum	5	1029, 1074
Sonnenweg	20	Fulerum	5	850
Sonnenweg	21	Fulerum	5	1021, 1073
Sonnenweg	22	Fulerum	5	849
Sonnenweg	23	Fulerum	5	1020
Sonnenweg	24	Fulerum	5	848
Sonnenweg	25	Fulerum	5	1019
Sonnenweg	26	Fulerum	5	847
Sonnenweg	27	Fulerum	5	1018
Sonnenweg	30	Fulerum	5	845
Sonnenweg	32	Fulerum	5	844

Haustyp O

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sunderweg	34	Fulerum	5	420
Sunderweg	36	Fulerum	5	865
Sunderweg	38	Fulerum	5	864
Sunderweg	40	Fulerum	5	863
Sunderweg	42	Fulerum	5	862
Sunderweg	44	Fulerum	5	861

Haustyp P

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	50	Fulerum	5	314

Haustyp R

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	9	Fulerum	5	732
Kolumbusstraße	10	Fulerum	5	935
Sunderweg	32	Fulerum	5	419
Sunderweg	46	Fulerum	5	426
Sunderweg	60	Fulerum	5	1098

Haustyp S

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sonnenweg	2	Fulerum	5	859
Sonnenweg	11	Fulerum	5	1033
Sonnenweg	29	Fulerum	5	1017, 1006
Sonnenweg	34	Fulerum	5	843

Haustyp T

<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	11	Fulerum	5	841
Kolumbusstraße	12	Fulerum	5	937
Kolumbusstraße	13	Fulerum	5	484
Kolumbusstraße	14	Fulerum	5	939
Kolumbusstraße	15	Fulerum	5	485
Kolumbusstraße	16	Fulerum	5	941
Kolumbusstraße	17	Fulerum	5	486
Kolumbusstraße	18	Fulerum	5	943

Kolumbusstraße	19	Fulerum	5	987, 385
Kolumbusstraße	20	Fulerum	5	947
Kolumbusstraße	21	Fulerum	5	988
Kolumbusstraße	22	Fulerum	5	950
Kolumbusstraße	23	Fulerum	5	989
Kolumbusstraße	24	Fulerum	5	953
Kolumbusstraße	25	Fulerum	5	990
Kolumbusstraße	26	Fulerum	5	956
Kolumbusstraße	27	Fulerum	5	991
Kolumbusstraße	28	Fulerum	5	958
Kolumbusstraße	29	Fulerum	5	992
Kolumbusstraße	30	Fulerum	5	960
Kolumbusstraße	31	Fulerum	5	993
Kolumbusstraße	32	Fulerum	5	962
Kolumbusstraße	33	Fulerum	5	994
Kolumbusstraße	34	Fulerum	5	964
Kolumbusstraße	36	Fulerum	5	966
Kolumbusstraße	38	Fulerum	5	968
Kolumbusstraße	39	Fulerum	5	1082
Kolumbusstraße	40	Fulerum	5	970
Kolumbusstraße	41	Fulerum	5	1083
Kolumbusstraße	42	Fulerum	5	972
Kolumbusstraße	43	Fulerum	5	1084
Kolumbusstraße	44	Fulerum	5	974
Kolumbusstraße	45	Fulerum	5	510
Kolumbusstraße	46	Fulerum	5	976
Kolumbusstraße	47	Fulerum	5	512
Kolumbusstraße	48	Fulerum	5	978
Sunderweg	48	Fulerum	5	1043
Sunderweg	50	Fulerum	5	1044
Sunderweg	52	Fulerum	5	1045
Sunderweg	54	Fulerum	5	1046
Sunderweg	56	Fulerum	5	1047
Sunderweg	58	Fulerum	5	1048
Sunderweg	62	Fulerum	5	1097
Sunderweg	64	Fulerum	5	1096
Sunderweg	66	Fulerum	5	1091
Sunderweg	68	Fulerum	5	1090, 1446

Sunderweg	70	Fulerum	5	1445
Sunderweg	72	Fulerum	5	434
Sunderweg	74	Fulerum	5	433

Sonderbautyp 1				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sonnenweg	28	Fulerum	5	1413

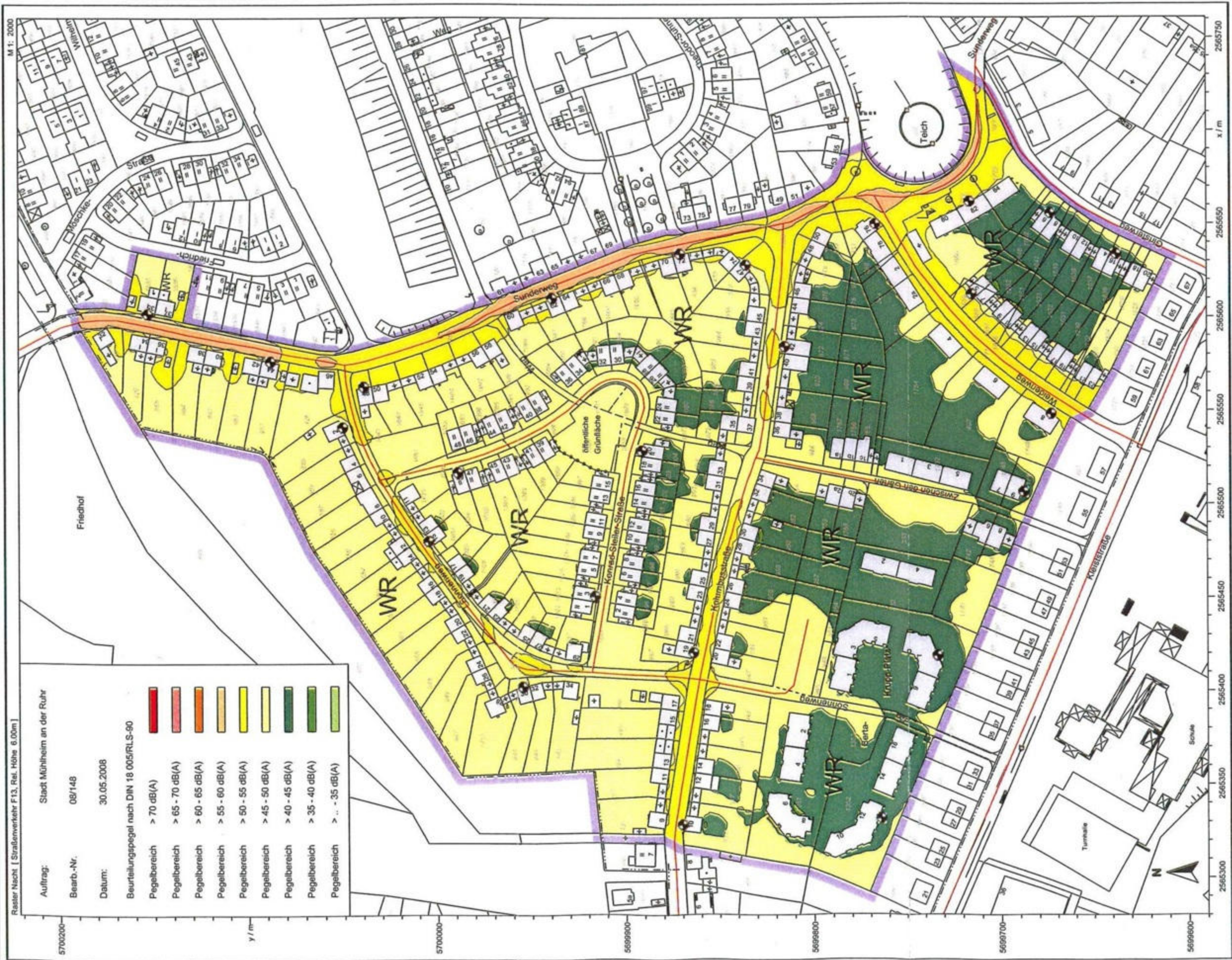
Sonderbautyp 2				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Kolumbusstraße	35	Fulerum	5	1075, 57
Kolumbusstraße	37	Fulerum	5	1076

Sonderbautyp 3				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Sunderweg	76	Fulerum	5	313

Sonderbautyp 4				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Weidenweg	2	Fulerum	5	364, 365
Weidenweg	2a	Fulerum	5	410
Sunderweg	78	Fulerum	5	366





Sonderbauwerk				
(Überbauung der Wegeverbindung Kolumbusstraße / Konrad-Steiler-Straße zwischen den Grundstücken Kolumbusstraße 33 und 35)				
<i>Straße</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Zwischen den Gärten		Fulerum	5	1401

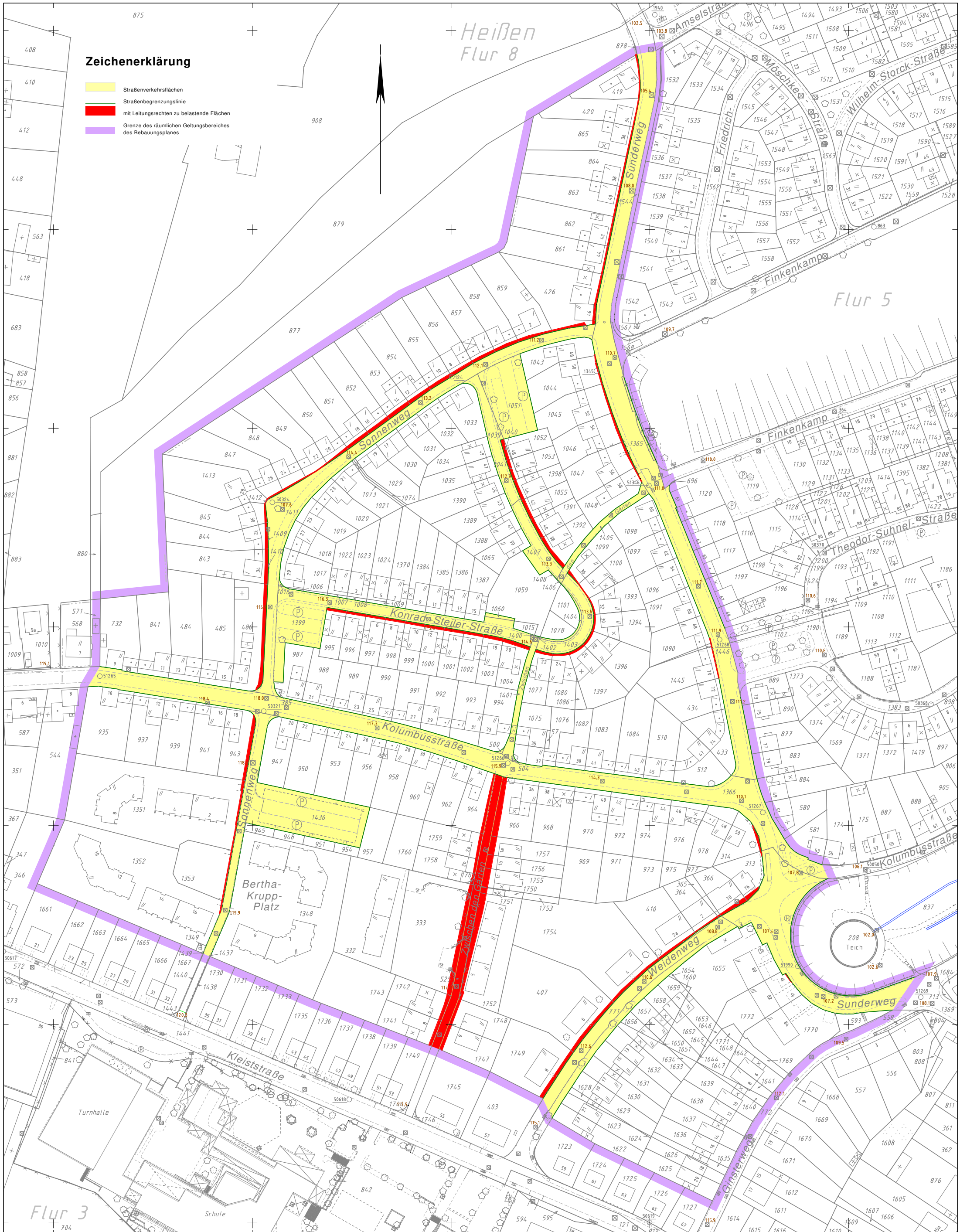
Stadt Mülheim an der Ruhr - Bebauungsplan "Sonnenweg/Sunderweg - F 13"
 Verkehrsräume - Nacht-Beurteilungspegel 22.00 - 06.00 Uhr nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau"



Auftrag:	Stadt Mülheim an der Ruhr
Bearb.-Nr.	08/148
Datum:	30.05.2008
Beurteilungspegel nach DIN 18 005/RLS-90	
Pegelbereich	> 70 dB(A)
Pegelbereich	> 65 - 70 dB(A)
Pegelbereich	> 60 - 65 dB(A)
Pegelbereich	> 55 - 60 dB(A)
Pegelbereich	> 50 - 55 dB(A)
Pegelbereich	> 45 - 50 dB(A)
Pegelbereich	> 40 - 45 dB(A)
Pegelbereich	> 35 - 40 dB(A)
Pegelbereich	> ... - 35 dB(A)

Zeichenerklärung

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bebauungsplan

"Sonnenweg / Sunderweg – F 13"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Begründung

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



<u>Bebauungsplan</u>	1
<u>1. Räumliche und strukturelle Situation</u>	4
<u>2. Rechtliche Situation</u>	5
<u>2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)</u>	5
<u>2.2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)</u>	5
<u>2.3. Flächennutzungsplan (FNP)</u>	5
<u>2.4. Teilraumentwicklungskonzept (TREP) Heißen</u>	6
<u>2.5. Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde der Stadt Mülheim an der Ruhr</u>	6
<u>2.6. Gestaltungsfibel</u>	6
<u>2.7. Denkmalbereichssatzung</u>	6
<u>2.8. Verbindliche Bauleitplanung</u>	7
<u>3. Ziele und Zwecke der Planung</u>	8
<u>4. Darlegung der Ziele und Zwecke</u>	8
<u>4.1 Art der baulichen Nutzung</u>	8
<u>4.2 Maß der baulichen Nutzung</u>	9
<u>4.3 Überbaubare Grundstücksfläche</u>	10
<u>4.4 Bauweise</u>	11
<u>4.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen</u>	11
<u>4.6 Erschließung</u>	13
<u>4.7 Grünflächen und Baumschutz</u>	14
<u>4.7.1 Grünflächen</u>	14
<u>4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	14
<u>4.8.1 Schallschutzfestsetzungen</u>	14
<u>4.8.2 Kennzeichnungen</u>	15
<u>4.9 Gestaltungsfestsetzungen i.S. der Landesbauordnung (BauO NRW)</u>	15
<u>4.9.1 Historische Bestandsbebauung</u>	15
<u>(Wohngebiete WR₂, WR₃, WR₇, WR₉ und WR₁₀)</u>	15
<u>4.9.2 Neubaumaßnahmen</u>	16
<u>(Wohngebiete WR₁, WR₄, WR₅, WR₆ und WA)</u>	16
<u>(für alle Wohngebiete)</u>	17
<u>5. Flächenbilanz</u>	17
<u>6. Umweltbelange</u>	18
<u>6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</u>	18
<u>6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	18
<u>6.2.1 Schutzgut Mensch</u>	18

<u>6.2.2</u>	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaft- und Ortsbild</u>	20
<u>6.2.3</u>	<u>Schutzgut Boden</u>	24
<u>6.2.4</u>	<u>Schutzgut Wasser</u>	31
<u>6.2.5</u>	<u>Schutzgut Klima und Luft</u>	32
<u>6.2.6</u>	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	33
<u>6.3</u>	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	34
<u>6.4</u>	<u>Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange</u>	35

1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" erfasst einen Teilbereich der Siedlung Heimaterde, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger der Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Die Gesamtanlage der Siedlung kann als mustergültige Arbeitersiedlung bezeichnet werden.

Die Siedlung Heimaterde liegt ca. 1 km südöstlich des Stadtteils Heißen in der Gemarkung Fulerum im Nordosten des Stadtgebietes Mülheim an der Ruhr. Der Kernbereich der Gesamtsiedlung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen und Grundschule, befindet sich am Sunderplatz, südöstlich des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13". Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten sind im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenaustraße erreichbar.

Das ca. 12 ha umfassende Gebiet des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die westliche Bebauung Sunderweg 32 bis 46, Sonnenweg 2 bis 34 sowie die Grundstücke Kolombusstraße 9 und 10,
- im Süden durch die Grundstücke am Bertha-Krupp-Platz (Sonnenweg 1 bis 16), die Grundstücke Zwischen den Gärten 8 und 9, Weidenweg 8 und 23 sowie Ginsterweg 20,
- im Südosten durch die Bebauung Ginsterweg 6 bis 20 sowie
- im Osten durch den Sunderweg zwischen Amselstraße und Ginsterweg / Bromersfeld.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" wird durch Wohnbebauung geprägt. Die Entstehungsgeschichte der Siedlung lässt sich an den vorhandenen Baustrukturen in drei zeitlichen Phasen deutlich ablesen:

1. Die Bebauung entlang der Kolombusstraße, dem Sonnenweg, dem nördlichen Weidenweg sowie dem Sunderweg entstand zwischen 1918 und 1922 und zählt damit zur "historischen Bebauung" im Sinne dieses Bebauungsplanes. Die ein- bzw. dreigeschossigen Siedlungshäuser wurden überwiegend als Doppel- bzw. Kettenhäuser errichtet und lassen sich 11 verschiedenen Haus- und Sondertypen zuordnen. Ferner stellt die Überbauung der Straße "Zwischen den Gärten" zwischen Kolombusstraße und Konrad-Steiler-Straße ein Sonderbauwerk dar.
2. Der Innenbereich Sunderweg / Sonnenweg / Kolombusstraße wurde nach 1976 durch die Konrad-Steiler-Straße neu erschlossen und mit zweigeschossigen Doppelhäusern nachverdichtet.

Der Bertha-Krupp-Platz wird von zweigeschossigem Geschosswohnungsbau umschlossen, der ebenfalls erst nach 1976 entstand. Die Bebauung wurde mit der Zielsetzung "Altenwohnungen" errichtet.

Zu dieser Zeit bestand der II-geschossige Geschosswohnungsbau "Zwischen den Gärten 1-5" bereits.

3. Die Neubebauung zwischen Weidenweg und Ginsterweg entstand erst in den letzten Jahren und setzt sich durch ihre verklinkerte Fassade von den ursprünglichen Siedlungshäusern mit Putzfassaden deutlich ab.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kolumbusstraße. Das Plangebiet ist außerdem an das ÖPNV-Netz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über die Kleiststraße südlich bzw. den Weidenweg / Sunderweg südöstlich des Plangebietes mittels der Buslinien 136, 138 und NE 9.

Nordöstlich und südöstlich des Sunderweges wird das Plangebiet von zwei tief eingeschnittenen Siepentälern tangiert, die sich weiter nach Osten erstrecken. Die beiden Ausläufer werden als Naherholungsgebiet, insbesondere als Parkanlagen und Spielwiese, genutzt.

Im Nordwesten wird das Verfahrensgebiet des Bbauungsplanes durch den Friedhof Heimaterde ("Humboldthain") tangiert.

2. Rechtliche Situation

2.1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

2.2. Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß Räumlich-Funktionalem Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im zugeordneten Bereich des Teilraums Heißen, dessen Teilraumzentrum (C-Zentrum) sich in einer Entfernung von etwa 2 km befindet. Das Rhein-Ruhr-Zentrum ist etwa 1,7 km entfernt.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.03.2005 stellt für das Plangebiet in erster Linie "Wohnbauflächen" dar. Im zentralen Bereich des Plangebietes an der Konrad-Steiler-Straße ist ferner die Darstellung "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz der Kategorie C" enthalten. Der Bbauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

2.4. Teilraumentwicklungskonzept (TREP) Heißen

Das Teilraumentwicklungskonzept (TREP) Heißen vom Januar 2000 stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche und als Infrastruktureinrichtung einen Spielbereich des Typs C dar.

2.5. Rahmenkonzept Siedlung Heimaterde der Stadt Mülheim an der Ruhr

Für den Bereich der Siedlung Heimaterde wurde im Auftrag der Stadt Mülheim an der Ruhr durch das Büro Pesch & Partner aus Herdecke auf der Grundlage des Gutachtens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 25.06.2004 ein Rahmenkonzept erstellt. Dieses wurde am 13.12.2005 vom Planungsausschuss zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde daraufhin damit beauftragt, auf dieser Grundlage die Siedlung Heimaterde weiterzuentwickeln.

Das Rahmenkonzept nimmt die Empfehlung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege auf, die Siedlung Heimaterde als Denkmalbereich auszuweisen. Darüber hinaus empfiehlt das Rahmenkonzept, die Siedlung flächendeckend über Bebauungspläne mit detaillierten Gestaltungsfestsetzungen zu sichern.

2.6. Gestaltungsfibel

Für das Plangebiet wurde eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die am 12.12.2006 vom Planungsausschuss beschlossen wurde. Diese Fibel dient dem Ziel, die Siedlung als Ganzes in ihrer städtebaulichen und kulturellen Bedeutung mit ihrem charakteristischen und geschlossenen Erscheinungsbild im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten. Mit detaillierten Beschreibungen der charakteristischen Haustypen dient die Fibel als Orientierungshilfe und soll den Eigentümern, Bauherren und Architekten als Leitfaden zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbildes an die Hand gegeben werden. Die Fibel selber hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Eine rechtliche Verankerung erfolgt über die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne.

2.7. Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung für die gesamte Siedlung Heimaterde wurde am 29.11.2007 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Datum vom 14.02.2008 am 14.03.2008 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr öffentlich bekannt gemacht.

Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzzinhalten mit dem Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung des Denkmalbereichs so zu steuern, dass Veränderungen mit dem historischen Bestand verglichen, an den historischen Spuren gemessen und mit den denkmalpflegerischen Schutzziele abgestimmt werden können.

Diese Schutzziele sind die Erhaltung

- der städtebaulichen Struktur, d.h. des von bestimmten Merkmalen geprägten, historischen Siedlungsgrundrisses,
- des architektonisch besonders ausgebildeten Ensembles,
- des Gesamtcharakters sowie
- von Freiflächen und Blickbezügen.

Mit dem Inkrafttreten der Denkmalbereichssatzung Heimaterde am 14.03.2008 sind nunmehr alle Maßnahmen, welche die siedlungstypischen Merkmale des Denkmalbereichs betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig.

Die Denkmalbereichssatzung deckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" vollständig ab und erfasst damit gleichermaßen die historische sowie nicht-historische Bebauung. Sie unterscheidet sich darin gegenüber der Gestaltungsfibel, die ausschließlich eine Beschreibung der historischen Haustypen enthält.

2.8. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich des seit dem 15.09.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Heimaterde - F 5" einschließlich der für diesen Geltungsbereich bestehenden Gestaltungssatzung. Das geltende Baurecht wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" aufgehoben.

Im Übrigen wird die Siedlung Heimaterde durch folgende weitere rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt:

- "Gneisenaustraße / Velauer Straße / Kleiststraße - F 1" vom 23.10.1968,
- "Amselstraße / Finkenkamp - F 8" vom 19.07.1989
- "Bromersfeld / Sunderweg - F 10" vom 27.09.2007
- "Max-Halbach-Straße / Kleiststraße - F 11" vom 15.09.2008 sowie
- "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 a" vom 15.09.2008 aufgestellt.

Folgende Bebauungspläne befinden sich noch im Aufstellungsverfahren:

- "Kleiststraße / Schwarzenbergstraße - F 12 b"
- "Kolumbusstraße / Finkenkamp - F 14".

Über diese Bebauungspläne wird die Siedlung Heimaterde flächendeckend abgedeckt.

Das Bebauungsplanverfahren "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" wird mit Offenlage als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach den Vorschriften des § 13 a BauGB fortgeführt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Denkmalbereich "Heimaterde" ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Sie ist daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung und soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Hierzu tragen auch die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei, die das Ortsbild entscheidend mitprägen.

Der ursprüngliche Eigentümer der Siedlung Heimaterde hat bereits Teilbereiche der Siedlung privatisiert. Weitere Privatisierungen stehen bevor. Erfahrungsgemäß besteht die Gefahr, dass durch unterschiedliche und nicht aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen der zukünftigen Grundstückseigentümer das einheitliche und zusammenhängende Siedlungsgefüge im Laufe der Jahre zerstört wird. Mit der Planung werden daher die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung und damit Unterstreichung der städtebaulichen Bedeutung,
- ordnender Eingriff in die Siedlungsstruktur im Rahmen der Privatisierung,
- Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes im Sinne des charakteristischen Siedlungsbildes durch detaillierte gestalterische Festsetzungen und verträgliche Anbaumöglichkeiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Sunderweg / Sonnenweg - F 13" beschränken sich die Neubaumaßnahmen im Wesentlichen auf die Möglichkeit zum rückwärtigen Anbau von Hochbauten oder Balkonen. Ferner liegt das städtebauliche Erfordernis der Bauleitplanung schwerpunktmäßig in der einheitlichen Regelung der Unterbringung von Garagen, Carports und Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den eigenen Grundstücken und Gestaltung.

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung als Reine Wohngebiete WR₁ bis WR₁₀, die Altenwohnungen am Bertha-Krupp-Platz als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Hierbei decken die Wohngebiete WR₁, WR₄, WR₅, WR₆, WR₈ sowie WA die "nicht-historische Bebauung" im Sinne dieses Bebauungsplanes ab.

Reine Wohngebiete WR₁ bis WR₁₀

Die Festsetzung der Reinen Wohngebiete entspricht zum Einen dem historischen Charakter der Siedlung, deren Änderung städtebaulich nicht gewünscht ist; zum Anderen lassen die Grundrisszuschnitte der zum Teil sehr kleinen Wohngebäude keine andere Nutzung zu.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden in dem Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" nicht ausgeschlossen, um einem entsprechenden möglichen Bedarf und Nutzungsspielraum innerhalb der vorhandenen Bebauungsstrukturen nicht generell entgegenzustehen. Ferner sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe auch in Reinen Wohngebieten zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Auch das Allgemeine Wohngebiet dient der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung bzw. des gemäß Bebauungsplan "Heimaterde - F 5" geltenden Baurechtes. Danach entstanden Ende der 1970er Jahre rund um den Bertha-Krupp-Platz zweigeschossige Baukörper mit "Altenwohnungen".

Im zentralen Platzbereich war ferner eine Altentagesstätte vorgesehen. Entsprechend dieser Zielsetzung sieht nunmehr der Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" für die mit "N" festgesetzte Überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA die Nutzungsbeschränkung "nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig" vor. Damit soll weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, eine entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung zweckbestimmte bauliche Anlage zu realisieren.

Sonderbauwerk

Bei dem Sonderbauwerk handelt es sich um ein Luftgeschoss über der Straße "Zwischen den Gärten". Dieses erstreckt sich in geschlossener Bauweise zwischen den Gebäuden Kolbusstraße 33 und 35. Die bauliche Anlage ist gemäß den Gestaltungsfestsetzungen in der historischen Form zu erhalten. Demnach schließt sich auch zukünftig eine Nutzbarkeit als Wohn- oder gewerbliche Fläche aus.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes einschließlich siedlungsverträglicher Anbaumöglichkeiten über die Festsetzung der entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ bzw. der

Geschossigkeiten. Dabei liegt die GRZ zwischen 0,3 und 0,4, die GFZ der I bis III-geschossigen Bebauung zwischen 0,3 und 0,9.

Damit werden die gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 aufgrund des historischen Siedlungsgrundrisses mit seinen tiefen Hausgärten nicht überschritten und eine lockere Bebauungsdichte unter Beibehaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur gewährleistet. Gleichzeitig werden den künftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Erweiterungen geboten.

Im Bereich der historischen Bebauungszusammenhänge, den Wohngebieten WR₂, WR₃, WR₇, WR₉ sowie WR₁₀, wird zur Erhaltung der siedlungstypischen Straßenbilder die Geschossigkeit der Bestandsbebauung für die Hauptbaukörper zwingend festgesetzt. Anbauten sind, soweit zulässig, I-geschossig auszuführen. In diesem Zusammenhang gelten ergänzende gestalterische Festsetzungen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und am geltenden Baurecht. Hierdurch können sich Abweichungen gegenüber der Gestaltungsfibel ergeben. Hierbei werden die für den Erhalt des Siedlungsgrundrisses relevanten Gebäudekanten als Baulinien festgesetzt, um zu garantieren, dass die klaren Linien des Siedlungsgrundrisses auch bei einem Neubau erhalten bleiben.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA zusätzlich vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Heimaterde - F 5" und wurde daher übernommen.

Ausnahmsweise dürfen die straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien durch Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Die Errichtung von Vordächern nimmt bei einheitlicher Gebäudekante nur geringen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Gleichzeitig wird hiermit dem Wunsch der Bürger Rechnung getragen, einen wettergeschützten Eingangsbereich zu realisieren.

Gartenseitig werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien in der Form festgelegt, dass - je nach Haustyp und daraus ableitbarer Beeinflussung des Siedlungsbildes - maßvolle Anbaumöglichkeiten der meist kleinen Wohnhäuser gegeben sind. Dies gilt für die Wohngebiete WR₁, WR₄, WR₆, WR₇, WR₈ und WR₉.

In den Wohngebieten WR₂, WR₃, WR₅, sowie für Haustyp R im WR₇, Haustypen S und Sonderbautyp 1 im WR₉ sowie Haustyp R im WR₁₀ dürfen die Baugrenzen durch den Anbau von Balkonen um 1,5 m überschritten werden.

Ferner dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss durch (ggf. aufgeständerte) Terrassen in einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden.

Das beidseitig angebaute Luftgeschoss über der Straße "Zwischen den Gärten" wird entsprechend als Durchfahrtsbereich über öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt und ist in seinen historischen Abmessungen zu erhalten.

Zur Ausnahmeregelung zur Überschreitung der rückwärtigen Baulinien im Wohngebiet WR₇ siehe Kapitel 4.5.

4.4 Bauweise

Übereinstimmend mit dem Ziel "Erhaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung" wird für das Plangebiet entsprechend des Bestandes

- für die Wohngebiete WR₅ und WR₁₀ "offene Bauweise",
- für das Wohngebiet WR₂ "geschlossene Bauweise",
- für die Wohngebiete WR₁, WR₄ und WR₈ "Doppelhäuser"
- für das Wohngebiet WR₆ "Doppelhäuser sowie Hausgruppen" sowie
- für die Wohngebiete WR₃, WR₇, WR₉ und WA "abweichende Bauweise"

festgesetzt.

Innerhalb der mit "abweichender Bauweise" festgesetzten Wohngebiete sind die Baukörper in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen ohne Grenzabstand zu errichten.

4.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Der ursprüngliche Siedlungsgrundriss sah weder Garagen noch Carports vor, so dass entsprechende Bauwerke nicht Bestandteil des historischen Siedlungsbildes sind. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken greift in den Siedlungscharakter sowie die historischen Vegetationsstrukturen ein und verändert das durchlässige Siedlungsbild erheblich. Daher wurden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" drei zentrale Parkplätze am Sonnenweg eingerichtet. Hierüber wird eine Entlastung der zum Teil sehr engen und nur eingeschränkt zum Parken geeigneten öffentlichen Straßenabschnitte erreicht.

Darüber hinaus wird durch folgende Festsetzungen ein siedlungsverträglicher Kompromiss zwischen Denkmalschutz und Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken angestrebt:

- In den Wohngebieten WR₁, WR₂, WR₄, WR₆ und WR₈ sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen Garagen, Stellplätze oder Carports zulässig.
- In dem Wohngebiet WR₁₀ sind in den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze oder Carports zulässig.
- In den Wohngebieten WR₃ und WR₅ sind in den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

Weitere Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind grundsätzlich ausgeschlossen. Nebenanlagen im Garten wie bspw. Gartenlauben, Geräteschuppen oder Volieren sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Der generelle Ausschluss von Garagen innerhalb der historischen Kettenbauten entspricht den denkmalrechtlichen Gestaltungsvorgaben der Siedlung Heimaterde.

Unabhängig davon soll vermieden werden, dass das strikte Festhalten an diesen denkmalrechtlichen Zielvorstellungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt.

Vor diesem Hintergrund wird der Anregung eines Bürgers im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt und eine entsprechende Ausnahmeregelung für die historischen Zwischenbauten innerhalb des Baugebietes WR₇ in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Innerhalb des Baugebietes WR₇ dürfen ausnahmsweise die rückwärtigen Baulinien der Zwischenbaukörper um bis zu 2,0 m für den Umbau der vorhandenen baulichen Anlage zur Garage überschritten werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die äußere Gestaltung muss sich in das historische Umfeld einfügen und ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen."

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob der jeweilige Einzelfall die Ausnahmekriterien erfüllt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl entsprechender Anträge auf Umnutzung der Zwischenbauten zu Stellplatzzwecken aufgrund

- des verhältnismäßig hohen bautechnischen Aufwandes
- alternativer Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- alternativer Lösungen während der kalten Jahreszeit (Standheizungen) und
- des bereits eingeschränkten Wohnraumangebotes

auf natürliche Weise beschränken wird.

Zudem ist die Änderung der aktuellen Wohnnutzung in den Zwischenbauten aus denkmalrechtlichen Gründen noch vertretbar, da diese Bauteile auch historisch betrachtet nicht dem Wohnen dienen, sondern Stall- und sonstige Nebenräume beherbergen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung wird daher durch die Ausnahmeregelung nicht gesehen.

4.6 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Verkehrsflächen sowie das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) erschlossen.

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion der privaten Verkehrsfläche "Zwischen den Gärten" zwischen Kleiststraße und Kolumbusstraße (südlicher Abschnitt) ist diese innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Fläche grundbuch-rechtlich wie folgt zu belasten:

- Geh- und nicht-motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

Zwischen der Privatstraße Zwischen den Gärten und dem Wohngebiet WR₅ ist eine private Grünfläche festgesetzt. Daher bedarf es hier der Geh- und Fahrrechtsicherung zugunsten der Anlieger des WR₅.

Ferner wurde zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes der Ver- und Entsorgungsträger entsprechende Sicherungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Anlage 3 zu den Textlichen Festsetzungen).

4.7 Grünflächen und Baumschutz

4.7.1 Grünflächen

Im zentralen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes "Sunderweg / Sonnenweg - F 13" befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz Typ C (Zielgruppe: Kleinkinder) angelegt wurde.

Die Eingrünung der Parkplatzflächen erfolgt in Form von Straßenbegleitgrün.

Innerhalb der Wohngebiete WR₂ und WR₅ befinden sich Grundstücksflächen, die nicht als Bauland einzustufen sind. Diese Flächen werden entsprechend ihrer räumlichen Gliederungsfunktion als private Grünflächen festgesetzt.

4.7.2 Baumschutz

Zur dauerhaften Erhaltung und Betonung der wesentlichen siedlungstypischen Vegetation wurden auf der Basis der Kartierung der Denkmalbereichssatzung einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.8.1 Schallschutzfestsetzungen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung der erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde ein Geräusch- und Immissionsgutachten erstellt. Die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms ergaben, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden. Mögliche Schutzvorkehrungen unterscheiden sich in aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form der Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen, aufgrund der begrenzten Geländeverhältnisse nur sehr bedingt möglich, in ihrer Wirksamkeit stark eingeschränkt und zudem nicht denkmalkonform. Situationsgebunden kommen demnach nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden in Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich I	$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 35 \text{ dB.}$

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 - Erforderliche Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenster - an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R_w \geq 50$ dB) und einem Fensterflächenanteil von ≤ 50 % keine besonderen Anforderungen. Hier beträgt das abgeleitete Schalldämm-Maß der Fenster $\text{erf.}R_w \geq 30$ dB. Ein Schalldämmmaß von $\text{erf.}R_w \geq 30$ dB wird durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht.

Der erforderliche Lärmschutz stellt sich nur bei geschlossenem Fenster ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume kann durch "Stoßlüften" erreicht werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Bei Beurteilungspegeln über 50 dB (A) sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art für die Schlafräume vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für Neu- und Anbauten gefordert werden. Vorhandene Fenster müssen nicht ersetzt werden. Unabhängig davon gilt die Empfehlung auch für die Bestandsbebauung.

4.8.2 Kennzeichnungen

Das Plangebiet wurde entsprechend den Empfehlung der zuständigen Behörden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet. Zusätzlich wurden die Schächte und ehemaligen Tagesöffnungen in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Plan und Text sowie weitergehende Ausführungen unter 6.2.3 "Aspekt Bergbau").

4.9 Gestaltungsfestsetzungen i.S. der Landesbauordnung (BauO NRW)

4.9.1 Historische Bestandsbebauung (Wohngebiete WR₂, WR₃, WR₇, WR₉ und WR₁₀)

Die Siedlung Heimaterde ist innerhalb des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr eine besondere Siedlung. Nur selten wurde die städtebauliche Umsetzung einer Idee so konsequent und in diesem Ausmaß betrieben: die Idee einer Werksiedlung mit dem Charakter einer Gartenstadt. Die Siedlung ist ein einmaliges Zeitdokument für die Entwicklung der Stadt, der Region und besonders für das Wesen der Werks- und Arbeitersiedlungen.

Der einzigartige Charakter der Siedlung zeigt sich an einer Vielzahl von Elementen:

- die Einbindung in die Landschaft und die Topographie,
- die städtebauliche Figur, also die Verteilung und Anordnung der Gebäude,
- der Siedlungsgrundriss mit seiner Abfolge von Plätzen, Straßen und Wegen,
- das System der Freiflächen und ihren Einfriedungen und
- die sorgfältig gestalteten Gebäude, die trotz ihres Variantenreichtums eine Einheit bilden.

Aus diesem Grund besteht das Ziel, die Siedlung mit ihren historischen Gestaltungsmerkmalen zu erhalten. Gleichwohl ist die Instandsetzung, Modernisierung und Anpassung der Gebäude an moderne Lebensgewohnheiten von gleichrangiger Bedeutung. Diese beiden Kriterien gilt es bei zukünftigen Um- und Anbauten der Gebäude sensibel miteinander zu vereinbaren. Zur Erhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes wurden haustypenspezifische Festsetzungen zu folgenden Gestaltungselementen getroffen:

- Dachform, -neigung und -eindeckung,
- Dachaufbauten und -einschnitte,
- Dachflächenfenster,
- Fassadengliederung und -materialien,
- Fenster und Türen,
- Vordächer und Markisen,
- Vorgärten und Einfriedungen sowie
- Anbauten.

Im Einzelfall können sich Abweichungen von den festgesetzten Bemaßungs - Regelgrößen ergeben. Diese sind im Einzelnen zu prüfen und bei Bedarf i.S. § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahmen zu behandeln.

4.9.2 Neubaumaßnahmen

(Wohngebiete WR₁, WR₄, WR₅, WR₆ und WA)

Für die nicht-historische Bebauung sollen sich die gestalterischen Festsetzungen auf siedlungsrelevante Elemente sowie die Baugebiete beschränken, für die gemäß rechtskräftigem Baurecht bereits entsprechende Regelung getroffen waren. Dies betrifft in den Wohngebieten WR₈ sowie WA folgende Gestaltungselemente:

- Dachform und -eindeckung
- Dachaufbauten und -einschnitte
- Dachflächenfenster
- Fassadenmaterialien
- Fenster und Türen.

Für die übrigen Wohngebiete wird - mit Ausnahme der für alle Wohngebiete zeichnerisch festgesetzten Dachformen und Firstrichtungen - kein weitergehender Bedarf gesehen, den Bestand gestalterisch in diesen Ausbauelementen zu reglementieren.

Zur Ausnahmeregelung zur Überschreitung der rückwärtigen Baulinien im Wohngebiet WR₇ siehe Kapitel 4.5.

4.9.3 Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen (für alle Wohngebiete)

Für alle Wohngebiete sollen folgende allgemeine Gestaltungsfestsetzungen gelten:

Balkone sind nur in Form von Krag- oder Ständerkonstruktionen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Geländer und Brüstungselemente sind in leichter Stahlkonstruktion auszuführen.

Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder Sonnenkollektoren sind an einem vom Gebäude losgelösten Standort im hinteren Garten oder einer vom öffentlichen Raum nicht einsehba- ren Stelle an der Gebäuderückseite anzubringen.

Ferner gelten folgende allgemeine Begrünungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Carports sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.
- Stellplatz-, Zufahrts- und Zuwegungsflächen auf den Privatgrundstücken sind in Pflaster (Natursteinpflaster, rechteckiger oder quadratischer Betonstein, Rasensteine o.ä.) aus- zuführen.
- Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasserauf- nahmefähigen Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzu- leiten.

5. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca.	9,9 ha
private Grünfläche	ca.	0,2 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,1 ha
Verkehrsfläche	ca.	1,8 ha
<hr/>		
Plangebiet gesamt	ca.	12,0 ha

6. Umweltbelange

6.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der historischen Siedlung Heimaterde, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger dieser Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Sie ist ein typisches Beispiel einer Arbeitersiedlung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts und daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Rahmen der fortschreitenden Privatisierung der Siedlung soll ordnend in die Siedlungsstruktur eingegriffen werden, um das Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten bzw. den historischen Charakter zu sichern. Demnach wird über den Bebauungsplan in erster Linie die bestehende Bebauung festgesetzt. Für die zum Teil sehr kleinen Siedlungshäuser werden siedlungsverträglich Anbauten ermöglicht, um den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Die vorhandenen öffentlichen und privaten Freibereiche bleiben erhalten.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung in erster Linie um eine Bestandssicherung handelt und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde das Bauleitplanverfahren auf das neue Planungsrecht umgestellt und der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" weitergeführt. Es wird damit auf die Erstellung eines separaten Umweltberichtes verzichtet. Die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüften und abgewogenen Umweltbelange sind nachfolgend aufgeführt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärm

Aus der Lärminderungsplanung (LMP) liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" detaillierte Schallimmissions- und Konfliktbetrachtungen vor. Demnach ist dieses Gebiet erheblich durch Lärmimmissionen belastet. Hautlärmverursacher im Plangebiet ist der Straßenverkehr. Dabei resultieren die Geräuschimmissionen im Wesentlichen aus den Verkehrsgeräuschen der im Plangebiet selbst vorhandenen Straßen sowie der südlich des Plangebietes gelegenen Kleiststraße. Darüber hinaus wirken im Plangebiet auch die Geräusche der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A 40 ein, die aber durch die dazwischen liegende Bebauung und den Friedhof Heimaterde abgeschirmt wird.

Gewerbelärm und Schienenverkehrslärm spielen im Plangebiet keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle.

Bezüglich Fluglärm ist anzumerken, dass das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International ist. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$ aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen.

Das Plangebiet fällt zugleich auch in den Einzugsbereich des Flughafens Essen / Mülheim. Die Daten aus der Lärminderungsplanung (Stand: 2000) von $\geq 45 \text{ dB(A)}$ $\leq 50 \text{ dB(A)}$ tags können als Maßstab für die vom Flughafen Essen / Mülheim ausgehende Belastung angesehen werden.

Bewertung

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass das Gebiet des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" weitgehend außerhalb des im Rahmen der Lärminderungsplanung (LMP) für das Teiluntersuchungsgebiet Großraum Heißen festgelegten Konfliktgebietes liegt und dementsprechend keine Maßnahmenvorschläge aus dem LMP vorliegen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" weitgehend um Bestandssicherung handelt, bestehen aus Lärmschutzgesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung.

Zur Prüfung, inwieweit sich für mögliche Anbauten und Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes festsetzen lassen, wurde ein Geräusch-Immissionsgutachten erstellt:

Wie bereits in Kapitel 4.8.1 ausgeführt, ergaben die Untersuchungen des Straßenverkehrslärms, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden. Die Anforderungen an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß $\text{erf.}R'_{w, \text{res}}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden in Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich I	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	$\text{erf.}R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB.}$

Für die Wohnhäuser in den Lärmpegelbereichen I bis III ergeben sich nach DIN 4109 Tabelle 10 - Erforderliche Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenster - an die Schalldämmung der Fenster aufgrund der vorhandenen massiven Außenwände ($R_w \geq 50$ dB) und einem Fensterflächenanteil von ≤ 50 % keine besonderen Anforderungen. Hier beträgt das abgeleitete Schalldämm-Maß der Fenster $\text{erf.}R_w \geq 30$ dB. Ein Schalldämmmaß von $\text{erf.}R_w \geq 30$ dB wird durch übliche Fenster mit Isolierverglasung erreicht.

Der erforderliche Lärmschutz stellt sich nur bei geschlossenem Fenster ein. Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume kann durch "Stoßlüften" erreicht werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Bei Beurteilungspegeln über 50 dB (A) sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder alternative Maßnahmen bautechnischer Art für die Schlafräume vorzusehen.

Der Nachweis zur Einhaltung der erhöhten Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nur für Neu- und Anbauten gefordert werden. Vorhandene Fenster müssen nicht ersetzt werden. Unabhängig davon gilt die Empfehlung auch für die Bestandsbebauung. Eine entsprechende Festsetzung zum passiven Schallschutz wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein Hinweis auf die Fluglärmbelastung des Plangebietes erfolgte ebenfalls im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen.

Aspekt Erholung und Regeneration

Der Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" sieht entsprechend der Zielsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen die Festsetzung dieser Flächen als öffentliche und private Grünflächen vor.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaft- und Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Gebiete entsprechend der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005. Entsprechende Ziele und Festsetzungen liegen demnach nicht vor. In diesem Raum befinden sich auch keine geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW).

Aspekt Pflanzen

Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen erfolgte im September 2007 nach der Biotoptypenwertliste der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend Wohnbauflächen mit Ziergärten und vereinzelt auch Nutzgärten anzutreffen. Die Gartenflächen sind relativ groß und werden i.d.R. intensiv genutzt. Der teilweise große Gehölzbestand wird überwiegend durch Nadelgehölze geprägt. Obstbäume (i.d.R. Niederstämme) und einheimische Bäume spielen eine untergeordnete Rolle.

Älterer Baumbestand ist in den Straßenräumen nur noch vereinzelt anzutreffen. Erwähnenswert sind zwei Linden (*Tilia spec.*) sowie ein Walnussbaum (*Jugland regia*) an der Kolumbusstraße, weitere Linden (*Tilia spec.*) und Birken (*Betula pendula*) am Weidenweg sowie eine Baumgruppe mit Eschen (*Fraxinus excelsior*) und einer Kirsche (*Prunus avium*) am Ginsterweg.

Der Spielplatz an der Konrad-Steiler-Straße ist von einer geschlossenen Gehölzpflanzung mit Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Felsenbirne (*Amelanchier*), Zwergmispel (*Cotoneaster*) und Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) sowie Schneebeere (*Symphoricarpos*) im Unterwuchs umgeben. Auf der Freifläche an der Straße „Zwischen den Gärten“ stocken ältere Linden (*Tilia spec.*) und Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*). Die Geschosswohnungen am Sonnenweg umschließen größere zusammenhängende Freiflächen, die mit Rasen eingesät sind und durch Einzelbäume und Baumgruppen geprägt werden. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) Weiden (*Salix spec.*), Sand-Birken (*Betula pendula*), Kiefern (*Pinus nigra*), Fichten (*Picea*) zusammen. Die drei Stellplatzanlagen werden durch schmale Gehölzstreifen mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sand-Birke (*Betula pendula*) Felsenbirne (*Amelanchier*) Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) und im Unterwuchs mit Schneebeere (*Symphoricarpos*) eingefasst.

Die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ohne Festsetzung wesentlicher neuer Überbaubarer Grundstücksflächen trägt zum Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Vegetationsstrukturen bei.

Zur dauerhaften Erhaltung und Betonung der wesentlichen siedlungstypischen Vegetation wurden auf der Basis der Kartierung der Denkmalsbereichssatzung einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zudem gilt allgemein die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr, auf die neben weiteren allgemeinen Hinweisen zum Baumschutz im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen hingewiesen wird.

Aspekt Tiere

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine flächendeckenden Informationen über das faunistische Artenspektrum vor.

Aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) lassen sich Angaben zur Avifauna entnehmen. Danach kommen in den Parkanlagen folgende Arten vor:

- Elster (*Pica pica*), RL 99 *, besonders geschützt
- Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), RL 99 *, besonders geschützt
- Star (*Sturnus vulgaris*), RL 99 *, besonders geschützt
- Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), RL 99 *, besonders geschützt
- Grünling (*Carduelis chloris*), RL 99 *, besonders geschützt
- Buchfink (*Fringilla coelebs*), RL 99 *, besonders geschützt
- Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), RL 99 *, besonders geschützt
- Kleiber (*Sitta europaea*), RL 99 *, besonders geschützt
- Kohlmeise (*Parus major*), RL 99 *, besonders geschützt
- Blaumeise (*Parus caeruleus*), RL 99 *, besonders geschützt
- Weidenmeise (*Parus montanus*), RL 99 *, besonders geschützt
- Schwanzmeise (*Aegithalus caudatus*), RL 99 *, besonders geschützt
- Amsel (*Turdus merula*), RL 99 *, besonders geschützt
- Singdrossel (*Turdus philomelos*), RL 99 *, besonders geschützt
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), RL 99 *, besonders geschützt
- Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), RL 99 *, besonders geschützt
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), RL 99 *, besonders geschützt
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*), RL 99 *, besonders geschützt
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), besonders geschützt
- Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), RL 99 *, besonders geschützt
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), RL 99 *, besonders geschützt
- Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*), RL 99 *, besonders geschützt
- Buntspecht (*Dendrocopos major*), RL 99 *, besonders geschützt
- Grünspecht (*Picus viridis*), RL 99 3, streng geschützt
- Ringeltaube (*Columba palumbus*), RL 99 *, besonders geschützt.

Bei den gefundenen Arten handelt es sich um typische Bewohner von gehölzreichen Parkflächen und Hausgärten. Aufgrund der Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass die-

se Arten zum Großteil auch in den Siedlungsbereichen als Brutvogel bzw. als Nahrungsgast auftreten.

Im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen wurde für den Bereich der Heimaterde im Frühsommer 2008 eine kurze Einschätzung durch die Biologische Station Westliches Ruhrgebiet vorgenommen. Dabei wurden die Siedlungsbereiche an zwei Abenden (20. und 21.05.2008) ab Sonnenuntergang auf fast allen öffentlichen Wegen und Straßen abgelaufen, wobei die jagenden Fledermäuse mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren erfasst und bestimmt wurden.

Im gesamten Siedlungsbereich wurden Zwergfledermäuse festgestellt. Sie jagten sowohl entlang von Straßen, Wegen und den Rändern der Gehölze als auch in Gärten und um die Häuser. Die Summe im untersuchten Gebiet anwesender Tiere wurde auf 28 abgeschätzt. Andere Arten konnten trotz Nachsuche nicht festgestellt werden. Punktuell wurden auch die Fledermausbestände in den Grünzügen erfasst. Dabei zeigte sich, dass dort, insbesondere an dem vorhandenen Gewässer, eine höhere Dichte an Zwergfledermäusen jagte. Aber auch in diesen Bereichen waren keine anderen Arten zu hören.

Obwohl nicht im Gebiet nach Quartieren gesucht wurde, kann aufgrund der alten Bausubstanz davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der beobachteten Zwergfledermäuse in den Gebäuden der Siedlung Heimaterde lebt. Es wurden keine typischen baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten gefunden. Dennoch sind die in den alten Bäumen vorhandenen Höhlen und Spalten nicht ohne Bedeutung für die Fledermäuse. Auch Zwergfledermäuse nutzen sie, z.B. für kleinere Gruppen von Männchen, als Unterstand für die „Mittagspause“ zwischen den Jagdzeiten am Abend und Morgen, zum Schutz bei Wetterumstürzen oder auf dem Durchzug von ihren Sommer- zu den Winterlebensräumen.

Vor diesem Hintergrund wurde folgender Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" eingestellt:

"Die Siedlung Heimaterde stellt ein gutes Jagdgebiet für Zwergfledermäuse dar. Die vorhandene Bausubstanz bietet fast flächendeckend Möglichkeiten für Quartiere in den Gebäuden, so dass davon auszugehen ist, dass die angetroffenen Zwergfledermäuse auch in den Gebäuden leben.

Zum Schutz der Fledermäuse sind bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Baumfällungen mögliche Quartiere im Einzelfall zu identifizieren und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, ist darauf zu achten, dass bei der Vernichtung keine anwesenden Fledermäuse zu Schaden kommen. Als günstigste Zeit für Maßnahmen gelten generell der September und Oktober."

Von den übrigen planungsrelevanten Arten kann auch ein Brutvorkommen der Rauchschwalbe in der alten Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte vor der Durchführung von Baumaßnahmen an den Gebäuden überprüft werden, ob Brutstätten betroffen sind. In diesen Fällen sollte die Baumaßnahme erst nach dem Verlassen der Nistplätze durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aspekt Landschafts- und Ortsbild

Die Siedlung „Heimaterde“ ist eine typische Arbeitersiedlung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung entlang der Kolumbusstraße, dem Sonnenweg und dem Sunderweg ist zwischen 1918 und 1922 in ein- bzw. dreigeschossige Bauweise in Form von Doppel- und Kettenhäusern entstanden. Die übrigen Bereiche werden durch neuere Bebauung aus den 70er Jahren geprägt. Die Neubebauung zwischen Weidenweg und Ginsterweg entstand erst in den letzten Jahren. Die neuere Bebauung hebt sich deutlich vom Charakter der historischen Bausubstanz ab.

Prägende Gehölzstrukturen sind bis auf zwei Linden und einem Wallnussbaum an der Kolumbusstraße, weitere Linden und Birken am Weidenweg sowie eine Baumgruppe mit Eichen und einer Kirsche am Ginsterweg nicht erhalten.

6.2.3 Schutzgut Boden

Aspekt Geologie und Bodenarten

Regionalgeologisch befindet sich das Gebiet am nördlichen Rand des Rheinischen Schiefergebirges. Die Festgesteinsbasis bilden Schichten des flözführenden Oberkarbons, die hier als Ton-, Schluff- und untergeordnet als Sandsteine (Sprockhöveler Schichten, Namur C) zu erwarten sind. Diese Schichten sind im Bereich des Untersuchungsgebietes von ca. 2-4 m mächtigen quartären Schichten aus Verwitterungsprodukten der Sprockhöveler Schichten und von Löß überlagert.

Im Plangebiet liegen im Wesentlichen Parabraunerden vor. In den Siepentälern sind die Böden stellenweise als Gley und Anmoorgley zu klassifizieren.

Aspekt Versiegelung

Das Plangebiet weist heute für eine Wohnsiedlung eine relativ niedrige Versiegelung auf. Die Gartenstadtidee mit den großzügigen privaten Freibereichen führt in der Regel zu einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4. Auch in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus am Bertha-Krupp-Platz, Zwischen den Gärten, am Weidenweg und Sunderweg liegt sie bei 0,3 bis 0,4. Die geringe Versiegelung hat zur Folge, dass die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen) weitestgehend noch vorhanden sind.

Aspekt Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergbaus. Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund, liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Humboldt".

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Humboldt" ist die E.ON AG, hier vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung im oberflächennahen, tiefen und vermutlich in tagesnahen Bereich stattgefunden. Die Auswertung der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Plangebietes mehrere Flöze unter einer vermutlich sehr geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche ausstreichen.

Im äußersten nordwestlichen und im östlichen Plangebiet wurde Abbau von ca. 1816 bis ca. 1926 im oberflächennahen Bereich betrieben.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (so genannter "Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. Schacht oder Lichtloch ehem. Steinkohlenbergwerk

"Hammelsbeck" und "Hoppenkuhle"

(Kennziffer 2565/5699/007 TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565536 m; H = 5699944 m

Lagegenauigkeit: ca. +/- 1 m

Teufe: ca. 4,5 m

Verfüllung: unbekannt

Abdeckplatte: unbekannt.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorliegenden Unterlagen war am 03.06.1982 ein Tagesbruch von ca. 2,0 m Teufe und einem Durchmesser von 1,5 m in der Örtlichkeit zu erkennen.

Diese Tagesöffnung wird seitens der Eigentümerin des Bergwerksfeldes, der E.ON, als "Alter Schacht" bezeichnet.

2. Schacht auf Hoppenkuhle

vermutlich ehem. Steinkohlenbergwerk "Hoppenkuhle"
(Kennziffer 2565/5699/004 TÖB)

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565462 m; H = 5699911 m

Lagegenauigkeit: ca. +/- 30 m

Teufe: unbekannt

Verfüllung: unbekannt

Abdeckplatte: unbekannt.

3. "Schurfschacht"

Seitens der Bergwerkseigentümerin, der E.ON AG, wird auf eine weitere Tagesöffnung mit der Bezeichnung "Schurfschacht" von 1897 verwiesen:

Mittelpunktkoordinaten: R = 2565532 m; H = 5699905 m

Die Mittelpunktkoordinaten der stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus wurden anhand der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Grubenbilder ermittelt. Die Genauigkeit der Mittelpunktkoordinaten der erfassten stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus spiegelt die Genauigkeit des zu Grunde liegenden Grubenbildes sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation wider. Weitere technische Kennzahlen sowie Angaben über eine dauerstandsichere Verfüllung der oben genannten verlassenen Tagesöffnungen liegen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht vor. Aussagen bzgl. der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen sowie die Angaben des Gefährdungsbereiches für die oben genannten Tagesöffnungen sind somit von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nicht möglich.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der oben genannten umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich (Bergwerk Humboldt; Abbau bis ca. 1966) geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit

bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und / oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich weitere Hohlräume und / oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau" vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
- Ein Nachsacken oder Abgehen der gegebenenfalls vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ergebnisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und / oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, wurden Planunterlagen im Maßstab 1:5000 zur Verfügung gestellt, die die Tagesöffnungen und den oberflächennahen Bergbau sowie die oben genannten Tagesöffnungen und die projektierte Ausbisslinie der Flöze lagemäßig darstellt. Die Ermittlung der Mittelpunktkoordinaten der Tagesöffnungen und der Verlauf der Ausbisslinie erfolgten durch Einpassung des vorliegenden Grubenbildes in die heutige Topographie. Die Genauigkeit der Darstellung beträgt bestenfalls ca. +/- 30 m.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des oben genannten Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, einen Sachverständigen einzuschalten.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens für den Planungsträger die Möglichkeit besteht, eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen und sich selbst über die bergbauliche Situation in Bezug auf den Planungsraum zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, auch die oben genannte Eigentümerin der bestehenden Bergauberechtigung zu beteiligen.

Seitens des Bergamtes Gelsenkirchen wahrzunehmende bergaufsichtliche Belange (aktiver Bergbau) werden durch den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" nicht berührt. Noch gültige oder beantragte Betriebspläne der Bergwerkseigentümerin, die das

Plangebiet betreffen, liegen dem Bergamt Gelsenkirchen nicht vor. Über künftige Planungen liegen auch dem Bergamt Gelsenkirchen keine Informationen vor.

Das Plangebiet wurde entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet (siehe Plan und Text). Zusätzlich wurden die Schächte und ehemaligen Tagesöffnungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Anzeichen für eine unmittelbare Gefährdung für die Bestandsbebauung und -nutzung liegen nicht vor.

Aspekt Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Teile des Plangebietes werden im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt. Es wurde daher eine standortbezogene Nutzungsrecherche durchgeführt und anschließend für die verbleibenden Flächen ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung erstellt.

Folgende, im Verdachtsflächenkataster genannten Altstandorte und Altablagerungen wurden im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht:

Altstandorte

Flächennummer/Altstandort			
K8 – 0005 (Kolumbusstraße 17)			
Kataster-Nr.	Branche/Nutzung	vermuteter Nutzungszeitraum (von-bis)	Mögliche Schadstoffe
11336	Schleiferei	1940 - 1967	Metalle/Schwermetalle, org. Reinigungsmittel, Öle (Bohr-, Schleif-, Schneidöle), Hydrauliköle usw.

Die Fläche K 8 - 0005 wurde im Hinblick auf die planungsrechtlich mögliche Wohnnutzung untersucht. Auf dem Grundstück wurde eine Oberflächenmischprobennahme für die Horizonte 0 – 10 cm, 10 – 35 cm und 35 - 60 cm durchgeführt. Es wurde gewachsener Mutterboden und Löß angetroffen. Hinweise auf die im Verdachtsflächenkataster eingetragene Nutzung Schleiferei wurden nicht festgestellt. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen unterschreiten alle die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ist für das Grundstück Kolumbusstr. 17 ausgeräumt. Es sind keine Gefahren für die Schutzgüter abzuleiten.

Altablagerungen

Flächennummer/Altablagerung				
K8 - A1001 (Kolumbusstraße 39 - 45)				
Kataster-Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit (m)	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1134	Unsystematische Ablagerung	< 1	1945 Ablagerung	Vermutlich Gebäudeschutt

Die Altablagerungen K8- A1001 wurde im Hinblick auf die planungsrechtlich mögliche Wohnnutzung untersucht.

Im Bereich der Altablagerung wurde eine Oberflächenmischprobennahme für die Horizonte 0 – 10 cm, 10 – 35 cm und 35 - 60 cm durchgeführt. Bei den Sondierungen wurden ebenfalls gewachsener Mutterboden und Löß angetroffen. Lediglich im Bereich von Vorgärten und Auffahrten wurden gelegentlich Materialien zum Wegebau wie Schotter, Schlacke, Sand und Kies erbohrt.

In diesem Bereich wurden im Horizont 0 – 10 cm Benzo(a)pyren - Gehalte von 4,5mg/kg ermittelt. Dieser überschreitet den Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete von 4 mg/kg sowie den Prüfwert von 1 mg/kg im Hinblick auf einen Nutzenpflanzenanbau. Die erhöhten PAK – Gehalte sind wahrscheinlich auf vereinzelte, teerhaltige Straßenbaupartikel zurückzuführen. Um eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen wurde der Bereich der Altablagerung grundstücksscharf für die Horizonte 0 – 10 cm und 10 – 35 cm nach untersucht.

Im Rahmen der zweiten Untersuchungskampagne wurden lediglich noch geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte für den Nutzpflanzenanbau im Bereich der Vorgärten der Häuser Kolumbusstr. 38 und 44 festgestellt. So wurden für den Vorgarten des Hauses Kolumbusstr. 44 für den Bodenhorizont 0 – 10 cm Benzo(a)pyren - Gehalte von 1,2 mg/kg und für den Horizont 10 – 35 cm von 1,4 mg/kg ermittelt. Im Vorgarten des Hauses Kolumbusstraße 38 wurden im Horizont 10 – 35 cm 1,7 mg/kg Benzo(a)pyren festgestellt. Alle anderen untersuchten Parameter unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV.

Unter Berücksichtigung der nur geringen Prüfwertüberschreitungen für einen Nutzpflanzenanbau und der geringen Größe der Vorgartenbereiche, werden keine Gefahren für die Schutzgüter abgeleitet. Auch im Hinblick auf die Vielzahl der durchgeführten PAK – Analysen die nur niedrige Benzo(a)pyren - Gehalte aufweisen, kann nicht von einer flächigen PAK – Belastung im Bereich der Altablagerung ausgegangen werden.

Der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen ist somit für den Bereich der Altablagerung K8 A-1001 und somit auch für die Grundstücke Kolumbusstraße 38 und 44 ausgeräumt.

Flächennummer/Altablagerung				
K8 - A1002 (Weidenweg)				
Kataster-Nr.	Art der Ablagerung	Vermutete Mächtigkeit (m)	Vermutlicher Ablagerungszeitraum (von-bis)	Art der abgelagerten Materialien
1135	Unsystematische Ablagerung	< 1	1945 Ablagerung	Vermutlich Gebäudeschutt

Die Altablagerung K8-A1002 wurde im Hinblick auf die planungsrechtlich mögliche Nutzung als Wohngebiet untersucht.

Im Rahmen der Sondierungen wurde gewachsener, humoser Mutterboden und Löß erbohrt. An einigen Stellen wurden Ziegelreste bis in eine Tiefe von 0,5m angetroffen.

Die für alle 3 Bodenhorizonte ermittelten Schadstoffgehalte unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV auch für die sensibelste Nutzung. Lediglich im Horizont 10 – 35 cm wurde ein Arsengehalt von 28 mg/kg festgestellt, der über dem Prüfwert von 25 mg/kg im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden – Mensch liegt. Die Resorptionsverfügbarkeit von Arsen liegt jedoch in fast allen Fällen weit unter 80% so dass auch hier keine Gefährdung der Schutzgüter abzuleiten ist.

Der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen ist somit für den Bereich der Altablagerung K8 A-1002 und somit auch für die Grundstücke Weidenweg 2 und 2a ausgeräumt.

Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Nach Auswertung der Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und sonstiger vorhandener Daten wurden die oben genannten Altstandorte und Altablagerungen im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht. Der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen konnte auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" ausgeräumt werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Hinblick auf die gemäß BBodSchV untersuchten Schadstoffe im Boden auch für die sensibelste Nutzung gewährleistet.

Aspekt Kampfmittelbeseitigung

Ferner wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung in den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" aufge-

nommen.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Aspekt Oberflächengewässer

Natürliche offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher von der Planung nicht betroffen.

Aspekt Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung.

Aspekt Abwasser

Das anfallende Abwasser innerhalb des Plangebietes wird auch weiterhin in die vorhandene Abwasserkanalisation eingeleitet.

Aspekt Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Nach den vorliegenden gutachterlichen Ergebnissen stellt sich die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser wie folgt dar:

Im Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung und der vorliegenden Untersuchung 2 Rammkernsondierung und 10 Oberflächenmischprobenahmen bis in 0,6 m Tiefe durchgeführt. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit können für das Plangebiet zwei Versickerungsversuche herangezogen werden. Im Zuge der Sondierungen wurde eine 1- 4 m mächtige Lößdecke auf karbonischem Fels erbohrt. Der Fels ist an seiner Oberfläche mehr oder weniger verwittert. Die Verwitterungsschicht der sogenannte Hoddel ist häufig sehr feinkörnig und als Wasserstauer ausgebildet. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Bei den Versickerungsversuchen wurden K_f – Werte von $2,7 \times 10^{-6}$ – $1,3 \times 10^{-6}$ ermittelt. Sie liegen damit knapp über dem Durchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-6} , der gemäß ATV – Richtlinie die Mindestanforderungen für eine Versickerung von Regenwasser darstellt. Bei Versickerungsversuchen in den benachbarten Plangebietes wurden aber auch K_f – Werte $< 1 \times 10^{-6}$ festgestellt, die unterhalb des geforderten Durchlässigkeitsbeiwertes einzustufen sind. Die Durchlässigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden liegt also im Grenzbereich.

Das heißt, der Boden ist nur wenig für eine Versickerung geeignet. Eine Versickerung ist jedoch möglich, falls dies erwünscht bzw. erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund wurde folgender Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist demnach erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Regenwasserbewirtschaftung genehmigungsfähig. Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser versickert oder dem Teich an der Max-Halbach-Straße zugeführt werden, da dieser durch eine Verrohrung an den Borbecker Mühlenbach angeschlossen wurde. Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umweltschutz-Abwasserbeseitigung abzustimmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

Zudem wurde folgende Minimierungsmaßnahme für Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Das anfallende Regenwasser befestigter Vorgartenflächen, der Zufahrten sowie privater Erschließungswege ist über einen wasserdurchlässigen Belag einschließlich wasseraufnahmefähigen Unterbau zu versickern oder auf angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten.

Aspekt Löschwasserversorgung

Ferner wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zur Löschwasserversorgung in den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" aufgenommen.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist aus klimatischer Sicht dem Klimatop "Stadtrandklima" zuzurechnen. Dabei handelt es sich um Bereiche mit einer lockeren Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung. Hieraus resultiert eine nur schwache Ausprägung von Wärmeinseln. Ein ausreichender Luftaustausch sowie gute bioklimatische Bedingungen sind in der Regel gewährleistet.

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund der lockeren Bebauung und der großzügigen privaten Grün- und Waldflächen insgesamt als günstig zu bewerten. Die durch

die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nur von geringer klimatischer Bedeutung, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der (ohnehin geringen) klimatischen Auswirkungen erforderlich werden.

Schutzgut Luft

Das Plangebiet wird dem "Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete" zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnungen und dem bioklimatisch wertvollen innerstädtischen Ausgleichsraum ist eine hohe Immissionsbelastung hier nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung als WR/WA-Gebiete sind im Plangebiet selbst lediglich Hausbrand und Straßenverkehrsemissionen in geringem Umfang vorhanden. Eine nennenswerte Änderung der Belastung ist nicht zu erwarten.

Die Luftschadstoffimmissionsbelastung wird nicht nur bestimmt durch die Emissionen im Plangebiet, sondern auch durch den Luftschadstoffeintrag aus dem Umfeld. In Großstädten erweist sich heutzutage insbesondere die Feinstaub- (PM10) und die Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) als problematisch. Aufgrund der Nähe zur BAB A 40 ist mit einer leicht erhöhten Schadstoffbelastung zu rechnen. Allerdings sind aufgrund der vorliegenden Informationen Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs III Siedlung Heimaterde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Aufgabe der Denkmalbereichssatzung ist die Benennung von Schutzhaltungen, mit dem Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung der historischen Arbeitersiedlung so zu steuern, dass Veränderungen mit dem historischen Bestand verglichen, an den historischen Spuren gemessen und mit den denkmalpflegerischen Schutzziele abgestimmt werden können.

Diese Schutzziele sind:

- Erhaltung der städtischen Struktur, d.h. des von bestimmten Merkmalen geprägten, historischen Siedlungsgrundrisses,
- Erhaltung des architektonisch besonders ausgebildeten Ensembles,
- Erhaltung des Gesamtcharakters,
- Erhaltung von Freiflächen und
- Erhaltung von Blickbezügen.

Die Siedlung Heimaterde wurde vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege als denkmalwürdig eingestuft. Um den ursprünglichen Siedlungsgrundriss und Siedlungscharakter zu erhalten, ist der Erlass einer Denkmalbereichssatzung unerlässlich. Die Denkmalbereichssatzung bietet in Zusammenhang mit dem Rahmenkonzept und den Bebauungsplänen ein umfassendes Schutzprogramm zum Erhalt der historischen Arbeitersiedlung.

Zusätzlich zur Ausweisung des Denkmalbereichs im Bebauungsplan werden aus der Gestaltungsfibel abgeleitete detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um so einen ausreichenden Schutz zum Erhalt der Siedlung zu gewährleisten.

Zudem wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen allgemeine Hinweise zur Rechtskraft der Denkmalbereichssatzung, Meldepflicht von Bodendenkmälern und der Zuständigkeit für die Genehmigung von Grabungserlaubnissen aufgenommen.

Ferner wurden zum Schutz von Sachgütern weitere Hinweise auf folgende Belange im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen gegeben:

- Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz
- Abfallentsorgung
- vorhandene Leitungen im Plangebiet.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlung Heimaterde als bedeutende historische Arbeitersiedlung vom Anfang des letzten Jahrhunderts wird nach und nach privatisiert. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat die Siedlung als denkmalwürdig eingestuft. Vor diesem Hintergrund wurde die Siedlung als Denkmalbereich ausgewiesen, der den Siedlungsgrundriss mit seinen großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen unter Schutz stellt. Um dem historischen Erscheinungsbild der Siedlung gerecht zu werden und den Erhalt des Siedlungsgrundrisses zu untermauern, wurde ein Rahmenkonzept für den weiteren Umgang mit der Siedlung erarbeitet. Dieses schlägt ein mehrstufiges Verfahren für den Erhalt der Siedlung vor, so dass neben der Denkmalbereichssatzung auch eine Gestaltungsfibel und eine flächendeckende Abdeckung mit Bebauungsplänen zum Einsatz kommen. Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, geht es bei der Planung in erster Linie um die Bestandssicherung und in Teilbereichen um eine moderate Erweiterung des Siedlungsgrundrisses in Form von Anbauten. Des Weiteren geben detaillierte gestalterische Festsetzungen die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Haustypen vor.

Vor dem Hintergrund der denkmalwürdigen Siedlung Heimaterde und der beschriebenen Situation sind andere Planungsmöglichkeiten für diesen Bereich nicht erkennbar.

6.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Siedlung Heimaterde soll aufgrund ihres denkmalwürdigen Charakters dauerhaft in ihrem historischen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Dennoch wird die Anpassung der zum Teil sehr kleinen Wohnhäuser an zeitgemäßen Wohnstandard erforderlich. Vor diesem Hintergrund stellen die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" einen Kompromiss mit der Zielsetzung dar, die Siedlung Heimaterde dauerhaft zu sichern (Schutzgut Sach- und Kulturgüter).

Für die im Übrigen untersuchten Schutzgüter ergeben sich durch den Bebauungsplan "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" gegenüber der Bestandssituation keine erheblichen Veränderungen.

Durch das Bebauungsplanverfahren "Sonnenweg / Sunderweg - F 13" wird die Öffentlichkeit insbesondere auch auf die Belange

- Schallschutz
- Denkmalschutz
- Bergbau
- Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz
- Abfallentsorgung
- Baumschutz
- Kampfmittelbeseitigung
- Niederschlagswasserentsorgung
- Löschwasserversorgung
- vorhandene Leitungen und Kanäle im Plangebiet
- Barrierefreiheit
- Fluglärm sowie
- Artenschutz (Fledermäuse und Rauchschwalben)

aufmerksam gemacht.



"Sonnenweg/Sunderweg - F 13"

Gemarkung: Fulerum Flur: 5 Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch BauGB: in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Stand: 03.2008

**Zeichenerklärung
 Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

- Baugebiete
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- N** Nutzungseinschränkungen (siehe Text)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a** abweichende Bauweise (siehe Text)
- Baulinie
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.8** Geschossflächenzahl
- II** als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
- I** zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche

Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz (Spielbereich C)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Firstrichtung
- Walmdach
- Satteldach
- Zeltdach

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)
- Garagen
- Carports
- Stellplätze
- mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen (Liegerechte siehe Anlage 3 der textlichen Festsetzungen)
- Überbauung (siehe Text)

Kennzeichnungen

- § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um (siehe Text)
- Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

Sonstige Signaturen

- vorhandene Gebäude
- Geschosshöhe vorhandener Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 119.5 Höhenpunkt in über MHN
- zusammengehöriges Baugebiet
- Leitung (unterirdisch)
- vorhandene Bäume
- Wertstoffsammelstelle

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Nr. 01, des Innenministers vom 20.12.1978-1 D.2-7126

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergößern oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Stand der Planunterlagen: ALK von März 2008

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Amt für Geodatenmanagement,
 Vermessung und Kataster
 I.A.

Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes:
 Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Planungsamt
 I.A.

Die Oberbürgermeisterin
 I.V.

Mülheim an der Ruhr, den

Amtsleiter

Beigeordnete

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Planungsamt
 I.A.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Planungsamt
 I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

diesen Entwurf des Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben (mit dem im Plangebiet aufzubereiteten Bebauungsplan) in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Planungsamt
 I.A.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am

den geänderten Bebauungsplanentwurf, sowie die Begründung und seine erneute Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben (mit dem im Plangebiet aufzubereiteten Bebauungsplan) in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
 und Stadtentwicklung
 I.A.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am

diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

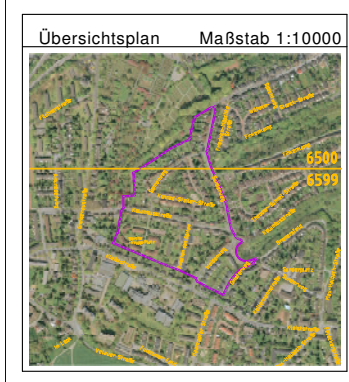
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr von örtlich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
 Amt für Geodatenmanagement, Vermessung
 Kataster und Wohnbauförderung
 I.A.

(Lincke)
 Vermessungsleiter





"Sonnenweg/Sunderweg - F 13"

Gemarkung: Fulerum

Flur: 5

Maßstab: 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus **1** Blatt und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

Stand: 03.2008

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

WA Allgemeines Wohngebiet

WR1-10 Reines Wohngebiet

N Nutzungseinschränkungen (siehe Text)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

a abweichende Bauweise (siehe Text)

--- Baugrenze

--- Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

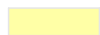
I

als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse



zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

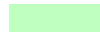


private Verkehrsfläche

Grünflächen



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Spielfeld (Spielbereich C)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltende Bäume

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

←→ Firstrichtung

WD Walmdach

SD Satteldach

ZD Zelt Dach

Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text)

Ga Garagen

Ca Carports

St Stellplätze

--- mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen (Leitungsrechte siehe Anlage 3 der textlichen Festsetzungen)

--- Überbauung (siehe Text)

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB Im gesamten Planbereich geht der Bergbau um (siehe Text)



Schächte u. ehemalige Tagesöffnungen (ungefähre Lage)

Sonstige Signaturen

--- vorhandene Gebäude

II Geschößzahl vorhandener Gebäude

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

• 110.6 Höhenpunkt m über NNH

←→ zusammengehöriges Baugebiet

--- Leitung (unterirdisch)



vorhandene Bäume



Wertstoffsammelstelle

Bebauungsplan

"Sonnenweg / Sunderweg – F 13"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 09.12.2008 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 09.01.2009 bis einschließlich 09.02.2009 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 19.11.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt erneut am 16.06.2009 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf erneut in der Zeit vom 10.07.2009 bis einschließlich 10.08.2009 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 19.11.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 17.09.2009 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 19.11.2009

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

