

Bebauungsplan

„Heerstraße – M 26“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2. Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1. Landesentwicklungsplan	6
2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) und Regionalplan Ruhr	7
2.3. Bebauungspläne	8
2.4. Landschaftsplan/ Natura 2000.....	8
2.5. Sonstige Planungen	8
3. Anlass und Ziel der Planung	10
3.1. Anlass zur Planaufstellung	10
3.2. Ziele der Planung.....	11
4. Städtebauliche Konzeption	12
4.1. Gender Mainstreaming	12
5. Begründung der Planinhalte	13
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
6.1. Kennzeichnung.....	15
6.2. Nachrichtliche Übernahme	16
6.3. Hinweise.....	16
7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	19
7.1. Verfahren und Abwägungsprozess	19
7.2. Planungsalternativen.....	20
7.3. Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss	20
8. Umweltbelange.....	21
8.1. Schutzgut Mensch.....	22
8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt/ Landschaft.....	22

8.3. Schutzgut Boden/ Fläche	23
8.4. Schutzgut Wasser	25
8.5. Schutzgut Luft und Klima.....	26
8.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das etwa 3,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Speldorf im Nordwesten des Stadtgebietes. Es wird begrenzt durch

- die Heerstraße im Norden und Westen,
- die Bahntrasse der Hafenbahn im Süden sowie
- die westlichen Grenzen der Flurstücke 477, 497, 494 im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planurkunde durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Heerstraße und der Trasse der Hafenbahn, die von der Heerstraße aus erschlossen werden. Die im Osten dieses Straßengevierts und somit in direktem räumlichem Zusammenhang liegenden Grundstücke, welche von der Duisburger Straße aus erschlossen sind, werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Flurstücke gehören ganz bzw. teilweise zum Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ im Stadtteil Speldorf, welches im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 als zentraler Versorgungsbereich herausgestellt wird. Somit weisen diese Flächen von den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen abweichende Entwicklungspotentiale, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, auf.

1.2. Bestandsbeschreibung

Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist baulich geprägt, da es weitgehend mit Gebäuden bestanden oder versiegelt ist. Im östlichen Plangebiet überwiegt straßenbegleitend entlang der Heerstraße die Wohnnutzung in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. In den rückwärtigen Bereichen sind die zugehörigen Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen untergebracht. Hier finden sich auch gewerbliche Nutzungen. So erschließt die Zuwegung zwischen den Gebäuden Heerstraße 11 und 15 einen Hof mit Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Sanitär- und Heizungsbetrieb, Kfz-Werkstattbetrieben sowie einen Sportstättenausrüster. In den benachbarten rückwärtigen Bereichen bestehen eine weitere Kfz-Werkstatt, Kfz-Lackiererei sowie ein Post-Zustellungspunkt.

An der Heerstraße 23 sitzt ein Anbieter von Schalt- und Steuerungsanlagen sowie Elektro- und Automatisierungslösungen. Seit der Nutzungsaufgabe eines chemischen

Betriebes an der Heerstraße 27¹ liegt das ca. 6.500 qm umfassende Betriebsgelände brach. Im westlichen Plangebiet befinden sich einzelne Wohngebäude, ein Lagerplatz eines Gerüstbauunternehmens² sowie ein Sanitär- und Heizungstechnikbetrieb an der Heerstraße 47. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet weder vorhanden noch genehmigt.

Die Flurstücke³ entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden teils als Lagerplatz genutzt bzw. liegen brach. Sie sind geprägt durch offene Schotterbereiche, Spontanvegetation, Gras- und Krautfluren sowie einen Gehölzbestand entlang der Bahntrasse.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Heerstraße aus. Diese ist als den Anforderungen entsprechend ausgebaut anzusehen, ein Ausbaubedarf besteht nicht.

Umgebung des Plangebiets/ Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Heerstraße ist geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung.

In direkter Nachbarschaft befindet sich entlang der Duisburger Straße das Stadtteilzentrum. Die Bestandserhebung zum Masterplan Zentren Einzelhandel 2015 hat für das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ einen Einzelhandelsbestand von 35 Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.000 qm ergeben. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen etwas mehr als 60 % der Gesamtverkaufsfläche. Insbesondere zwischen dem ehemaligen Straßenbahndepot an der Duisburger Straße 283, in dem sich heute ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm befindet, und der Einmündung Friedhofstraße besteht ein dichter Einzelhandelsbesatz inhabergeführter Geschäfte. Darüber hinaus hat die Erhebung etwa 70 Komplementärnutzungen (z.B. Post, Bankfiliale, medizinische Angebote) ergeben.

Im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 wird auf die Leerstände im Stadtteilzentrum und dabei insbesondere auf den Leerstand im ehemaligen Straßenbahndepot hingewiesen. Das Fehlen eines Ankermieters wurde im Masterplan als negativ für das Stadtteilzentrum herausgestellt. Nach Fertigstellung des Masterplans Zentren und Einzelhandel ist im Jahr 2016 ein großflächiger Lebensmittelmarkt in das ehemalige Straßenbahndepot gezogen. Dieser wirkt nunmehr als wichtiger Ankermieter und hat insgesamt zu einer Stabilisierung des Stadtteilzentrums geführt.

¹ Gemarkung Speldorf, Flur 21, Flurstücke 3, 6, 7 und 8

² Gemarkung Speldorf, Flur 21, Flurstück 1

³ Gemarkung Speldorf, Flur 21, Flurstücke 483 und 495

Auch von dem Campus der Hochschule Ruhr West, welcher 2016 östlich des Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ eröffnet wurde, sind langfristig positive Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung des Stadtteilzentrums erfolgt über die Duisburger Straße, welche eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Städten Mülheim an der Ruhr und Duisburg erfüllt. Auf der Duisburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 901. Das Stadtteilzentrum ist demnach sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut zu erreichen. Sowohl im Stadtteilzentrum selbst als auch in dessen direkter Umgebung befindet sich Wohnbebauung, für die der Einzelhandel an der Duisburger Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan NRW (LEP) enthält Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung für das Landesgebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten, wohingegen die Grundsätze im Rahmen der Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die landesplanerischen Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 zielen ab auf die Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren sowie die Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Sie finden Anwendung bei der Darstellung oder Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (nicht aber bei der Vorhabenzulassung gemäß § 34 BauGB).

Die zentralen Zielstellungen der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung (Schutz der Zentren und Sicherung der wohnortnahen Versorgung) werden durch die folgenden textlichen Festlegungen des LEP im Besonderen deutlich:

Ziel 6.5-1 LEP sieht die planerische Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in die regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor.

Gemäß dem in Ziel 6.5-2 LEP verankerten Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten⁴ in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten

⁴ Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes (in Abgrenzung zum Randsortiment) bezeichnet den Hauptteil des Warenangebotes, der einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Somit bestimmt das Kernsortiment in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes.

Kernsortimenten sieht diese Regelung folgende Ausnahme vor: um der wohnortnahen Versorgung zu dienen, und sofern ein Standort innerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich ist und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden, dürfen diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geplant werden.

Das Beeinträchtigungsverbot des Ziels 6.5-3 LEP gibt vor, dass durch die Darstellung oder Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die aktuelle Änderung des LEP (Entwurf gemäß Kabinettsbeschluss vom 19.02.2019) betrifft nicht die einzelhandelsrelevanten Festlegungen. Auswirkungen auf die raumordnerische Einzelhandelssteuerung sind daher nicht zu erwarten.

2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) und Regionalplan Ruhr

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) übernimmt seit dem 03.05.2010 für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplans sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im RFNP ist der Bereich des Plangebiets auf regionalplanerischer Ebene zeichnerisch als ASB festgelegt und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt. In Ergänzung hierzu sind in der Erläuterungskarte 4 die Haupt- und Nebenzentren (hier: „Duisburger Straße“) symbolisch dargestellt. Zudem sind im Textteil des RFNP auch raumordnerische Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels enthalten, die ebenso wie der übergeordnete LEP auf die Sicherung und Entwicklung der Innenstädte und Zentren abzielen. Hierzu gehören insbesondere Grundsatz 16 (Schutz der Zentren), Ziel 9 (Integrationsgebot), Ziel 12 (Beeinträchtigungsverbot), die in ihrem Regelungsgehalt den Festlegungen des LEP entsprechen. Ergänzend hierzu wird im Grundsatz 18 hervorgehoben, dass die zentralen Versorgungsbereiche auch durch Anwendung planungsrechtlicher Instrumente gesichert werden sollen.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) zuständige Regionalplanungsbehörde für die Metropole Ruhr. Er erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die zukünftige räumliche Entwicklung in der Region. Nachdem der Erarbeitungsbeschluss für den Regionalplan Ruhr am 06.07.2018 gefasst wurde, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für den Bereich des Plangebiets behält der Entwurf des Regionalplans Ruhr auch zukünftig die zeichnerische Festlegung als ASB bei. Darüber hinaus sind textliche Festlegungen zur

Einzelhandelssteuerung enthalten, die im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen des LEP entsprechen⁵.

2.3. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

2.4. Landschaftsplan/ Natura 2000

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Rund 2 km südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE-4507-301 „Ruhraue in Mülheim“. Die herausragende Bedeutung dieses ca. 3,5 km langen Auenabschnitts im Unterlauf der Ruhr ergibt sich aus dem Vorkommen der relativ großflächigen und zum Teil gut erhaltenen Weichholzauenwälder, der zum Teil naturnahen Altwässer und der mageren Flachland-Mähwiesen.

2.5. Sonstige Planungen

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat den Masterplan Zentren und Einzelhandel am 25.06.2015 als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Masterplan hat zum Ziel durch eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels die Innenstadt sowie die übrigen Zentren zu stärken und die Nahversorgung sicherzustellen.

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 umfasst ein Zentrenkonzept und enthält zudem Aussagen zu bestehenden Nahversorgungs- und Sonderstandorten. Im Zentrenkonzept werden die Zentren mit ihren unterschiedlichen Funktionen hierarchisch in ein Hauptzentrum (A-Zentrum), Stadtbezirkszentren (B-Zentren) sowie Stadtteilzentren (C-Zentren) gegliedert. Diese Zentren sind im Masterplan als zentrale Versorgungsbereiche mitsamt ihren räumlichen Abgrenzungen festgelegt.

Darüber hinaus nimmt der Masterplan in der Mülheimer Sortimentsliste die Zuordnung der Sortimente zu den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen vor. Aufbauend auf dem Zentrenkonzept und der

⁵ Ziel 1.11-1 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-1 LEP;
Ziel 1.11-2 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-2 LEP;
Ziel 1.11-3 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-3 LEP;
Ziel 1.11-5 Regionalplan Ruhr (Entwurf) vgl. Ziel 6.5-5 LEP

stadtspezifischen Sortimentsliste formuliert der Masterplan sortimentsbezogene Regelungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben:

- Zum Schutz der Zentren sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten⁶ nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahversorgungsbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sein. So sind hier Nahversorgungsbetriebe nur dann zulässig, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet, die Ansiedlung für die Gewährleistung der fußläufigen Versorgung erforderlich ist, keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind und der Ansiedlungsstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzonen⁷ der zentralen Versorgungsbereiche liegt.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in den regionalplanerisch festgelegten ASB zugelassen werden, deren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 qm betragen. Zudem soll die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

In direkter räumlicher Nähe des Plangebietes befindet sich das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“, das im Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt ist. Das Plangebiet liegt zudem vollständig in der 700-Meter-Schutzzone des zentralen Versorgungsbereichs.

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Duisburger Straße vom Kreuzungsbereich mit der Karlsruher Straße / Ruhrorter Straße im Westen bis zur Bahnunterführung im Osten und umfasst die Einmündungsbereiche der Straßen Hornhof, Schmale Straße, Friedhofstraße, Flockenweg sowie Lutherstraße. Auf der östlichen Seite der HansasträÙe dehnt sich das Stadtteilzentrum bis kurz vor die Einmündung zum Hoffmans Weg aus. Die exakte Abgrenzung des Zentrums ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

⁶ Der im Masterplan verwendete Begriff des Hauptsortiments entspricht dem Begriff des Kernsortiments im LEP sowie im Regionalplan Ruhr (Entwurf).

⁷ Zur Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung dienen neben den zentralen Versorgungsbereichen ergänzende Nahversorgungsstandorte. Um eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, sind laut Masterplan Zentren und Einzelhandel innerhalb der 700-Meter-Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Nahversorgungsbetrieben zu unterbinden.

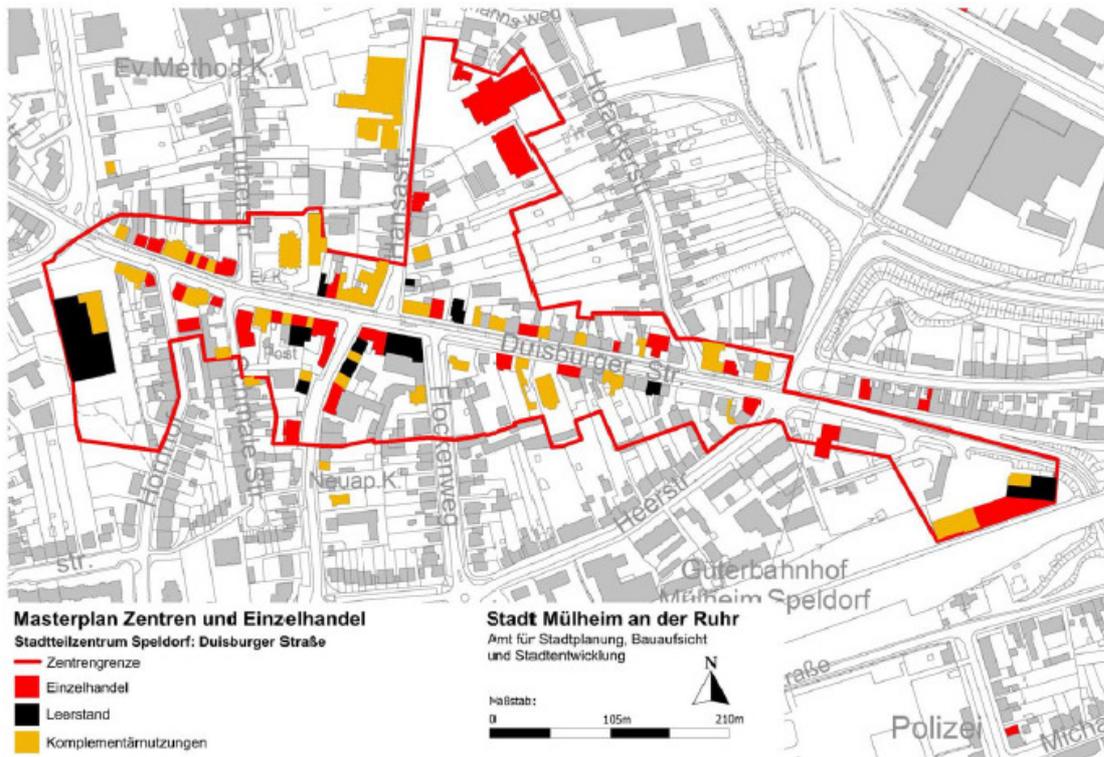


Abbildung 1: Abgrenzung des Stadtteilzentrum: Duisburger Straße (Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015)

Stadtteilzentren dienen gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 der Versorgung eines oder mehrerer Wohnquartiere. Das Einzelhandelsangebot liegt in den Stadtteilzentren schwerpunktmäßig auf Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, also bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses kann durch einzelne Angebote in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs ergänzt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1. Anlass zur Planaufstellung

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB derzeit als faktisches Mischgebiet einzustufen. Damit wären Einzelhandelsbetriebe, sofern sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, im Plangebiet zulässig. Innerhalb des Plangebiets befinden sich einzelne brachliegende bzw. untergenutzte Flächen. Konkret ist das ehemalige Betriebsgelände an der Heerstraße 27 in den Fokus von Projektentwicklungsgesellschaften gerückt. Für diese Flächen liegen zwei Bauvoranfragen vor, die auf die Errichtung von Lebensmittelmärkten abzielen.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auch die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen muss diesen

Anforderungen genügen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit kann auch in dem Erfordernis einer Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen – insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – begründet sein, um bestimmte durch die Gemeinde festgelegte Zentren zu schützen und zu entwickeln. Für eine solche bauleitplanerische Reglementierung bedarf es eines städtebaulichen Konzepts, aus dem sich der gesamtstädtische Ansatz zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet ergibt. Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 25.06.2015 mit dem Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 ein solches städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das seitdem die fachliche Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben bildet (siehe Kapitel 2.5).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet würde aufgrund seiner Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche den Zielen und Vorgaben des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 zuwiderlaufen. Hiernach sind die Zentren in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Auch die Ausnahmeregelung für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche fände keine Anwendung. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der 700-Meter-Schutzzone des Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ wäre von einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen. Zudem ließe sich die Erforderlichkeit eines Nahversorgungsbetriebes zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in dieser Lage nicht begründen, da diese durch das bestehende Nahversorgungsangebot im Stadtteilzentrum sowie dem nahe gelegenen Nahversorgungsstandort Wissolstraße hinreichend gewährleistet wird.

Um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Schutz der Zentren im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zu steuern, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Zur konsequenten Umsetzung der Ziele und Vorgaben des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 in Verbindung mit den einzelhandelsbezogenen Erfordernissen der Raumordnung des LEP, des Regionalplans Ruhr (Entwurf) sowie des RFNP, sind Festsetzungen erforderlich, die die Ansiedlungsmöglichkeiten von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ einschränken.

3.2. Ziele der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB im Plangebiet Einzelhandelsentwicklungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, konkret des direkt angrenzenden Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“, zu steuern. Wie bereits in Kapitel 1.2 ausgeführt, übernimmt das Stadtteilzentrum an der Duisburger Straße als zentraler Versorgungsbereich für den

Stadtteil Speldorf Versorgungsfunktionen für den kurzfristigen Bedarf. Das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ ist in seiner Versorgungsfunktion und Attraktivität zu erhalten und stabilisieren.

Die weitreichenden Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sollen dabei erhalten bleiben. Um die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums nicht zu gefährden, bedarf es lediglich der Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf ihre Zentrenverträglichkeit. Vor diesem Hintergrund sollen innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Mülheimer Liste ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan mit den maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (siehe Kapitel 2.1 und 2.2) vereinbar ist, ist er im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zudem ist er gemäß § 1 Abs. 6 BauGB aus der bauleitplanerischen Darstellung des RFNP entwickelt.

4. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplans zum Erhalt des Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen von den Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet auszunehmen, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig auf Grundlage dieses einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB.

4.1. Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

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

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Die Sicherung und Entwicklung des Stadtteilzentrums sichert die Versorgung aller

Bevölkerungsgruppen und stärkt den Stadtteil Speldorf. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Begründung der Planinhalte

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Er regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Mülheimer Sortimentsliste ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerieartikel
Heimtierfutter
Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke, Wein, Sekt, Spirituosen, Tabak)
Optik, Augenoptik
Pharmazeutische Produkte, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe
Bekleidung
Bücher
Computer, Telefone, Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Foto und Zubehör
Handarbeitswaren
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwaren (ohne Matratzen)
Hörgeräte
Kosmetik- und Parfümerieartikel
Lederwaren
Musikinstrumente und Musikalien
Nähmaschinen
Sanitätsartikel
Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (incl. Büromaschinen)
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel, -geräte (ohne Sportgroßgeräte, ohne Fahrräder)
Sportbekleidung, -schuhe
Tonträger, Bildträger, Computerspiele

Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen, Jagdbedarf

Gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in der Innenstadt und in den Stadtbezirkszentren zugelassen werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt daher ein von der Verkaufsflächengröße unabhängiger genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann gemäß Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 nur zugelassen werden, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet, die Ansiedlung für die Gewährleistung einer fußläufigen Versorgung erforderlich ist und erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu befürchten sind. Zudem muss der Vorhabenstandort außerhalb der 700-Meter-Schutzzone von zentralen Versorgungsbereichen liegen. Diese Anforderungen sind kumulativ zu erfüllen.

Eine fußläufige Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird über das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ sichergestellt. Ergänzend versorgt der Nahversorgungsstandort Wissollstraße das Plangebiet und dessen Umgebung. Da das Plangebiet zudem innerhalb der Schutzzone von 700 m um das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ liegt, ist auch der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aus den Festlegungen des Masterplans städtebaulich erforderlich.

Durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird eine Ansiedlung von Nutzungen im Plangebiet, die das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“ hinsichtlich des Einzelhandelsangebots negativ beeinträchtigen, verhindert. Die Festsetzungen dienen damit der Verwirklichung der Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 und der bauleitplanerischen Umsetzung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten stellt die Zurücksetzung des privaten Belangs der Grundstückseigentümer dar, auf dem Grundstück eine im Vergleich besonders rentable Nutzung zu verwirklichen. Auf den Grundstücken verbleibt gem. § 34 BauGB jedoch ein

breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Hierzu zählen insbesondere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen, einschließlich Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Die Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich, da sie den gesamtstädtischen Zielen des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen dient.

Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung die zentralen Versorgungsbereiche, hier konkret das Stadtteilzentrum „Duisburger Straße“, erhalten und gestärkt werden sollen. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dem gegenüber geringer zu werten; ein Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung besteht nicht.

6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1. Kennzeichnung

Altlasten

Im Altlastenkataster sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Altstandorte und Altlasten eingetragen, deren konkrete Lage sich zum Teil nicht bestimmen lässt. Daher ist das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Altstandorte

- D8 - 0062 Duisburger Str 179 - 187: Bahnhof Speldorf
- C8 - 0201 Heerstraße 47 - 55: Herstellung Chemikalien
- C8 - 0200 Heerstraße 45: Heizölhandel
- C9 - 0198 Heerstraße 27: Chemikalienhandel
- C8 - 0197 Heerstraße 17 - 23: unter anderem Betriebstankstelle
- C8 - 0196 Heerstraße 15: unter anderem Bauunternehmung
- D8 - 0078 Heerstraße 11: Elektronische Geräte
- D8 - 0077 Heerstraße 3: Maschinenbau

Altablagerungen

- C8 - A1013
- C8 - A1012
- C8 - L1003
- C8 - L1004

- C8 - A1010
- D8 - L1015
- D8 - L1014

Zur abschließenden Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

6.2. Nachrichtliche Übernahme

Hochspannungsfreileitung

Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lintorf – Thyssen/Mülheim, wurde mit ihren beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 15 m sowie den Maststandorten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bauvorhaben sowie sonstige bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Schutzgebiets „Mülheim Styrum“ in der Wasserschutzzone III B. Die Genehmigungspflichten und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 sind bei der Vorhabenzulassung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

6.3. Hinweise

Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Dies gilt auch für die Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 der Unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.

Artenschutz

Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Überplanung von Gehölzbeständen und den im Plangebiet vorhandenen Schotterflächen sind bei der Vorhabenzulassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Betrachtungen durchzuführen, die der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 entsprechen.

Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Bereich des Plangebiets. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel ist empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu kontaktieren.

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

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenem Bergwerksfeld Alstaden, über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenem Bergwerksfeld Speldorf, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenem Distriktsfeld Eisenstein sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen

erloschenem Distriktsfeldes Constantin der Große. Letzte Eigentümerin des Bergwerkfeldes Alstaden ist die RAG AB, letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes Constantin der Große ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Die letzten Eigentümerinnen des Bergwerkfeldes Speldorf und des Distriktsfeldes Eisenstein sind nicht mehr erreichbar.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Bahnanlagen

Bauvorhaben, die Errichtung sonstiger Anlagen sowie Bepflanzungen im Bereich der Bahnanlagen sind mit der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht abzustimmen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hinzuweisen.

Bodendenkmale und Entdeckungsstellen sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Bahnanlagen

Bauvorhaben, die Errichtung sonstiger Anlagen sowie Bepflanzungen im Bereich der Bahnanlagen sind mit der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht abzustimmen.

7. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

7.1. Verfahren und Abwägungsprozess

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ als zentralem Versorgungsbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass die Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB angewendet werden können. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer Einzelhandelssteuerung, um einen zentralen Versorgungsbereich gem. Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 zu erhalten und zu entwickeln. Im Bebauungsplan kann daher festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11, hier der Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, zu berücksichtigen, welches Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen, so dass er im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch werden die relevanten Umweltbelange ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

7.2. Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen insbesondere die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, oder die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans in Betracht.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass innerhalb des Plangebiets nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend der baulichen Vorprägung als faktisches Mischgebiet zulässig wären. Insbesondere die derzeit brachliegende Fläche an der Heerstraße 27 bietet flächenmäßig die Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans kann die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zum Erhalt und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche nicht gesteuert werden. Somit würden die Ziele des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 nicht umgesetzt werden. Das Zulassen von Ausnahmen von in einem Einzelhandelskonzept festgelegten Zielen bedeutet immer auch eine Schwächung des Gesamtkonzepts und seiner Anwendbarkeit insgesamt. Die Nicht-Planung ist somit keine Alternative.

Auch mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält, können Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans bedeutet jedoch einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand, z.B. durch die Erstellung von Fachgutachten. Das BauGB regelt in § 1 Abs. 3, dass Bebauungspläne aufzustellen sind sofern und soweit sie erforderlich sind. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und es über die Einzelhandelssteuerung hinaus derzeit keinen Regelungsbedarf gibt, wird entsprechend des § 1 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB das Instrument gewählt, mit dem die städtebauliche Ordnung in angemessener und verhältnismäßiger Weise geregelt werden kann. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist somit keine Alternative.

7.3. Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss

Einzelhandel, insbesondere Einzelhandel für Waren mit geringem Platzbedarf, ist eine Dienstleistung und fällt damit in den Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt). Die Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie sind unmittelbar auf Bebauungspläne anwendbar. Dies bedeutet: Tätigkeiten des Einzelhandels mit Waren ohne großen Platzbedarf, insbesondere Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs, in Gebieten außerhalb eines Stadtzentrums einer Gemeinde, die durch einen Bebauungsplan gesteuert werden, sind an Art. 4 Nr. 7 und Art. 15 der

Dienstleistungsrichtlinie zu messen. Ein planerischer Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist als Verbot im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie zu begreifen. Dieser Ausschluss ist nur dann zulässig, wenn es die Bedingungen der Nichtdiskriminierung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit erfüllt. Eine solche Einzelhandelssteuerung kann aber durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und damit erforderlich sein.

In diesem Sinne soll die planerische Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet bezwecken, die Attraktivität des Stadtteilzentrums Duisburger Straße zu erhalten, Leerstand in diesem Zentrum zu vermeiden und damit dem Schutz der städtischen Umwelt dienen.

Der Einzelhandelsausschluss ist dabei verhältnismäßig. Das Stadtteilzentrum Duisburger Straße dient insbesondere der Versorgung von Wohnquartieren mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), durch Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Fachgeschäfte. Eine solche verbrauchernahe Versorgung, auch begünstigt durch vorhandene Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs, dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Verbraucherschutz. Zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums ist der festgesetzte Einzelhandelsausschluss unter Berücksichtigung des Masterplans Zentren und Einzelhandel 2015 geeignet, einer Gefährdung dieses Zentrums entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Förderung der Ziele zu leisten. Durch den Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet kann die Attraktivität des Stadtteilzentrums erhalten werden. Der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet lässt dabei genug Raum, hier andere Nutzungen zuzulassen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan enthält lediglich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB konkretisierende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB und begründet weder eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, noch wird eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ausgelöst. Daher erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren erfüllt nicht nur die förmlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, sondern ist auch inhaltlich sachgerecht, da das Plangebiet überwiegend baulich überformt ist und keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden. Die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen werden weder hinsichtlich der

Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert.

Im Folgenden werden mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

8.1. Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe vorhanden, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen. Da dieser Bebauungsplan keine erweiterten Nutzungsmöglichkeiten oder eine Intensivierung der baulichen Nutzung eröffnet, ergeben sich keine planbedingten Folgen auf das Verkehrsaufkommen oder die Verkehrslärmsituation.

Es liegt außerhalb der Achtungsbereiche von Störfallbetrieben.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung und Regeneration des Menschen.

Der Bebauungsplan bereitet kein erstmaliges Baurecht vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB, in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zudem in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Direkte Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf das Schutzgut Mensch ergeben sich nicht.

8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt/ Landschaft

Mit einer Fläche von 1,26 ha nehmen die Flurstücke 483 und 495 etwa ein Drittel des Plangebiets ein. Diese teils als Lagerplatz genutzten, teils brachgefallenen Schotterflächen auf dem Flurstück 495 weisen offene Schotterbereiche, Spontanvegetation, Gras- und Krautfluren und prägende Gehölzstrukturen auf. Auf dem Flurstück 483 hat sich ein Gehölzbestand entwickelt. Insbesondere die unmittelbar die Bahntrasse begleitenden Strukturen übernehmen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Biotopverbundelement. Das Biotopverbundelement ist im Biotopkataster des LANUV unter dem Objekt VB-D-4506-025 „Bahntrasse Mülheim“ mit wertbestimmenden Merkmalen, Schutzziel und Bewertung sowie im Stadtökologischen Fachbeitrag (STÖB, 2008) dargestellt. Die Vegetationsstrukturen übernehmen darüber hinaus ausgleichende Funktion für das Kleinklima in einem hoch verdichteten Raum und prägen das Erscheinungsbild auch hinsichtlich des südlich geplanten Radschnellwegs.

Das übrige Plangebiet ist mit Ausnahme der Gärten der Gebäude Heerstraße 3-19 weitgehend durch Gebäude und asphaltierte Hofflächen versiegelt. Einzelne Bäume und Sträucher befinden sich im Bereich der Hofflächen.

Rund 2 km südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE-4507-301 „Ruhraue in Mülheim“. Die herausragende Bedeutung dieses ca. 3,5 km langen Auenabschnitts im Unterlauf der Ruhr ergibt sich aus dem Vorkommen der relativ großflächigen und zum Teil gut erhaltenen Weichholzauenwälder, der zum Teil naturnahen Altwässer und der mageren Flachland-Mähwiesen.

Der Bebauungsplan begründet kein erstmaliges Baurecht. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB, in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zudem in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Direkte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft ergeben sich daher nicht. Aufgrund der geographischen Lage sowie der trennenden Siedlungsstrukturen sind Auswirkungen auf das rund 2 km südöstlich zum Plangebiet gelegene FFH-Gebiet DE-4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ nicht zu erwarten. Auch auf das Orts- und Landschaftsbild hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Überplanung von Gehölzbeständen und den im Plangebiet vorhandenen Schotterflächen sind bei der Vorhabenzulassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Betrachtungen durchzuführen, die der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 entsprechen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis (siehe Kapitel 6.3).

8.3. Schutzgut Boden/ Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist stets bemüht, brachgefallene Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist vollständig vom Siedlungsbereich umschlossen, eine Neuinanspruchnahme von Flächen wird nicht begründet. Aufgrund ihrer Vornutzungen weisen die Flächen im Plangebiet bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Bebauungsplan wird somit den Zielen der Innenentwicklung und der Reaktivierung von Brachflächen gerecht.

Bei der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist gleichzeitig sicherzustellen, dass den gesamtstädtischen Entwicklungszielen Rechnung getragen wird. Zum Schutz des

benachbarten Stadtteilzentrums „Duisburger Straße“ wird mithilfe dieses Bebauungsplans lediglich der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB dahingehend angepasst, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt werden. Durch die Lenkung und Konzentration dieser Sortimente auf das Stadtteilzentrum soll auch die Reaktivierung der vorhandenen Leerstände oder Flächenpotentiale im Stadtteilzentrum begünstigt werden.

Altlasten

Im Altlastenkataster sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Altstandorte und Altlasten eingetragen, deren konkrete Lage sich zum Teil nicht bestimmen lässt. Daher ist das gesamte Plangebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Altstandorte

- D8 - 0062 Duisburger Straße 179 - 187: Bahnhof Speldorf
- C8 - 0201 Heerstraße 47 - 55: Herstellung Chemikalien
- C8 - 0200 Heerstraße 45: Heizölhandel
- C9 - 0198 Heerstraße 27: Chemikalienhandel
- C8 - 0197 Heerstraße 17 - 23: unter anderem Betriebstankstelle
- C8 - 0196 Heerstraße 15: unter anderem Bauunternehmung
- D8 - 0078 Heerstraße 11: Elektronische Geräte
- D8 - 0077 Heerstraße 3: Maschinenbau

Altablagerungen

- C8 - A1013
- C8 - A1012
- C8 - L1003
- C8 - L1004
- C8 - A1010
- D8 - L1015
- D8 - L1014

Zur abschließenden Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Hierzu wurde eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.1).

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenem Bergwerksfeld Alstaden, über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenem Bergwerksfeld Speldorf, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenem Distriktsfeld Eisenstein sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenem Distriktsfeldes Constantin der Große. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes Alstaden ist die RAG AB, letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes Constantin der Große ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Die letzten Eigentümerinnen des Bergwerksfeldes Speldorf und des Distriktsfeldes Eisenstein sind nicht mehr erreichbar.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis (siehe Kapitel 6.3).

8.4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Schutzgebiets „Mülheim Styrum“ in der Wasserschutzzone III B. Die Genehmigungspflichten und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 sind im Rahmen der Vorhabenzulassung einzuhalten. Dieser Hinweis ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan enthalten (siehe Kapitel 6.2).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet besteht kein Hochwasserrisiko.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276_01 „Niederung der Ruhr/ Ruhrtalaue Mündung“, der aufgrund seiner großen Ergiebigkeit von hoher wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Der Grundwasserkörper repräsentiert quartäre Ablagerungen der Ruhr und der Ruhrtalaue im Bereich der Mündung der Ruhr in den Rhein. Diese bestehen aus Sanden und Kiesen mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit. Sie lagern zum Teil auf gering durchlässigen tertiären Sanden, Tonen und Schluffen bzw. auf kretazischen (Tonmergelstein, Kalkmergelstein, Sand- bis Tonmergel) oder karbonischen (Sandstein, Tonstein) Festgesteinen mit geringer Durchlässigkeit. Überlagert werden die quartären Auenablagerungen teilweise von quartären Flugsanden. Im Rahmen der Untersuchungen des Landes NRW (Zeitraum des 2. Bewirtschaftungsplans 2007 bis 2012) wurde nachgewiesen, dass sich der Grundwasserkörper chemisch und mengenmäßig in einem guten Zustand befindet.

Der Bebauungsplan begründet kein erstmaliges Baurecht. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB, in Bezug auf die Art der baulichen

Nutzung zudem in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Direkte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich daher nicht.

Bei der Vorhabenzulassung ist auf Ebene der Baugenehmigung eine gesicherte Entwässerung nachzuweisen. Es ist zu prüfen, inwiefern ein Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt. Jede Gewässerbenutzung, wozu auch Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung über Versickerungsanlagen gehören, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich erlaubnispflichtig sind darüber hinaus Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Gewässereigenschaften nachteilig zu verändern (z.B. Geothermie-Anlagen, Einbau von Recyclingmaterialien oder Grundwasserhaltungen). Unabhängig von den erforderlich baurechtlichen Verfahren sind in diesen Fällen separate wasserrechtliche Verfahren zu führen.

8.5. Schutzgut Luft und Klima

Luft/ Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr ist eine kritische Überschreitung der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub nicht zu erwarten. Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden für die Duisburger Straße Stickstoffdioxidbelastungen von bis zu 34 µg/m³ ermittelt. Der kritische Wert von >37 µg/m³ wird unterschritten, Grenzwertüberschreitungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet zum Großteil als „Gewerbeklima“ definiert. Bei hoher Versiegelung kommt es zu starker sommerlicher Aufheizung, das Klimatop wird durch Emissionen von Lärm und Schadstoffen geprägt. Ein kleinerer Bereich am nördlichen Plangebietsrand ist als „Stadtklima“ gekennzeichnet. Dichte Bebauung und hohe Versiegelung verursachen ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben das Plangebiet wie folgt: Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisieren die Flächen. Empfohlen werden für Gewerbe- und Industrieflächen generell Entsiegelungen, Begrünung von Freiflächen,

großräumiger Lager- bzw. Parkplätze und Immissionsschutzpflanzungen, insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung.

Das Plangebiet profitiert von einer Kaltluft- und Flurwinddynamik. Die im Süden angrenzende Bahnstrecke fungiert dabei als Luftleitbahn und versorgt Teile der Fläche mit Frischluft.

Da dieser Bebauungsplan keine erweiterten Nutzungsmöglichkeiten oder eine Intensivierung der baulichen Nutzung eröffnet, ergeben sich keine planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima. Auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und bebaut ist, ist eine Verschlechterung der klimatischen Situation unwahrscheinlich.

Der Bebauungsplan dient mit seiner Zielstellung dem Erhalt und der Entwicklung der Zentren. Die hiermit verbundenen Bestrebungen zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Freiraumschutz unterstützen auch die Anstrengungen zum Klimaschutz.

8.6. 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 Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist nicht bekannt. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.