

Bebauungsplan

„Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Fulerum

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Landesentwicklungsplan NRW	4
2.2. Regionaler Flächennutzungsplan	4
2.3. Teilraumentwicklungskonzept Heißen	4
2.4. Verbindliche Bauleitplanung	4
2.5. Denkmalschutz	5
2.6. Gender Mainstreaming.....	5
3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	5
3.1. Anlass zur Planaufstellung.....	5
3.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	6
3.3. Städtebauliche Kenndaten.....	8
4. Planungsalternativen.....	8

Umweltbericht – Entwurf –

1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
1.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung.....	10
1.2 Schutzgut Mensch.....	10
1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
1.4 Schutzgut Boden	12
1.5 Schutzgut Wasser	14
1.6 Schutzgut Klima und Luft.....	14
1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2. Umweltverträglichkeit.....	16

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 10 ha auf und liegt an der östlichen Stadtgrenze in der Gemarkung Fulerum. Es wird von den bestehenden Straßen Velauer Straße im Nord-Osten, Tinkrathstraße im Süden, Diepenbeck im Westen und der Straße Priesters Hof im Nord-Westen begrenzt.

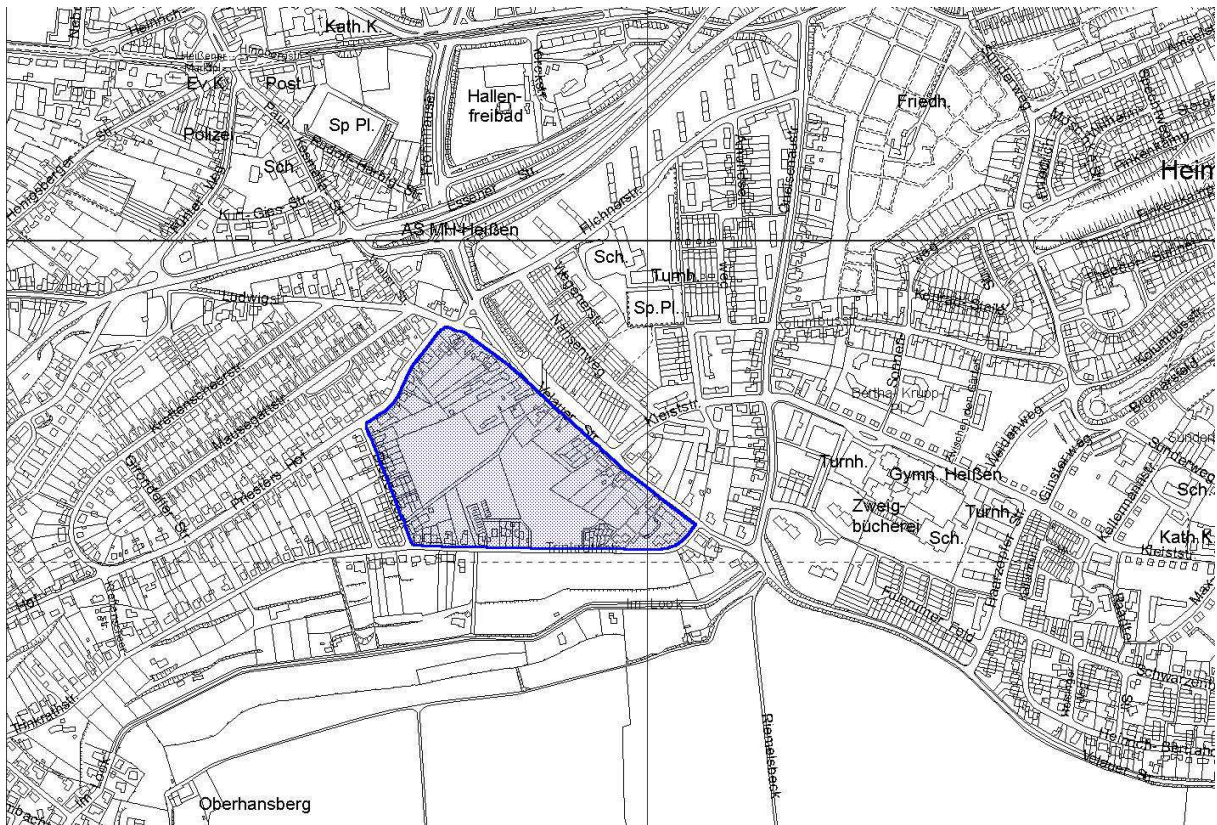
Das Gelände fällt südlich der Velauer Straße in Höhe der Einmündung Kleiststraße von ca. 120 m über Normalhöhenull (NHN) mit etwa 2% Gefälle in nordwestlicher Richtung auf ca. 110 m über NHN zur Straße Priesters Hof ab.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mittig in Nord-West-/Süd-Ost-Richtung drei Leitungstrassen, die einschließlich ihrer erforderlichen Schutzstreifen jederzeit zugänglich sein müssen. Ein weiterer einzelner Leitungsstrang zweigt von dieser Trasse nach Osten in Richtung Velauer Straße ab.

Das Plangebiet ist geprägt von einer Bebauung entlang der bestehenden Straßen in offener Bauweise. Hierbei handelt es sich vorrangig um eine Wohnbebauung in Form von ein- bis dreigeschossigen, mehrheitlich zweigeschossigen Gebäuden. Neben der Wohnnutzung finden sich vereinzelte gewerbliche Nutzungen wie ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und ein Bestattungshaus sowie Büros (z.B. Steuer-/Unternehmensberater). Der Blockinnenbereich wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet und ist aufgrund der bestehenden Blockrandbebauung ausschließlich über eine größerer Baulücke im Bereich der Tinkrathstraße erreichbar.

Durch die geringe Entfernung des Plangebietes zum Stadtteilzentrum Heißen (nördlich) und dem Nahversorgungsstandort Heimaterde (nordöstlich) sind wichtige Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittelmärkte, Apotheken) gut zu erreichen. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes mehrere Kindergärten an der Beckstadtstraße, am Fünter Weg, an der Blücherstraße, Kleiststraße sowie der Velauer Straße. Städtische Gemeinschaftsgrundschulen sind an der Filchnerstraße und am Sunderplatz vorhanden, das städtische Gymnasium Heißen an der Kleiststraße.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich verlaufende Essener Straße (B 1) sowie die Bundesautobahn (BAB) 40 über die Anschlussstelle MH-Heißen. Das Plangebiet ist außerdem durch den ÖPNV erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über die nord-östlich des Plangebietes verlaufende Velauer Straße durch die Buslinien 136 und 138. Zusätzlich sind die nördlich gelegenen U-Bahnhaltestellen „Heißen Mitte“ und „Eichbaum“ fußläufig erreichbar. Hierdurch ist eine gute Anbindung des Plangebietes an die Stadtzentren Mülheim an der Ruhr und Essen sowie das übergeordnete ÖPNV-Netz gewährleistet.



2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 12.01.2017 stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

2.2. Regionaler Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan „Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“ ist somit aus dem RFNP entwickelt.

2.3. Teilraumentwicklungskonzept Heißen

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen vom Januar 2000 sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor.

2.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das nördliche Plangebiet liegt innerhalb des am 25.05.1954 förmlich festgestellten Fluchtlinienplanes Nr. 117 „Bebauungsplan Siedlung am Priesters Hof“. Das im Plangebiet

geltende Baurecht wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“ aufgehoben.

2.5. Denkmalschutz

Das Gebäude Velauer Straße 82 ist ein seit dem 24.07.1989 unter der lfd. Nr. 544 in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein um 1800 erbautes, eingeschossiges Traufenhaus in Fachwerk mit ausgebautem Dachgeschoss. Zusammen mit den auf der Rückseite eingeschossigen, längsgestellten Fachwerkbauten und dem auf dem östlichen Grundstücksteil eingeschossigem Fachwerkschuppen auf Mauerwerkssockel, stellt der Gebäudekomplex ein Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten, vorindustriellen Siedlungsstruktur Fulerums dar und ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse und für die Stadtentwicklung Mülheims im 18. und frühen 19. Jahrhundert. Somit ist der Gebäudekomplex sowohl aus wissenschaftlichen als auch aus besonders architektur- und ortsgeschichtlichen aber auch aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert.

2.6. 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.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung wurden unter diesem Gesichtspunkt geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirkt sich der Bebauungsplan bzw. wirken sich seine Ziele in gleichartiger Weise auf die Belange aller gesellschaftlicher Gruppen aus.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

3.1. Anlass zur Planaufstellung

Zur wohnbaulichen Aufschließung des Innenbereichs wurde das Bebauungsplanverfahren „Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“ am 08. Oktober 1992 eingeleitet. Aufgrund der sich hieraus abzeichnenden widersprüchlichen Interessenlagen, insbesondere im Hinblick auf die grundsätzliche Überplanung des Innenbereichs, wurde das damalige städtebauliche Konzept nicht mehr weiterverfolgt.

In den folgenden Jahren entwickelte die Wohnungsbau GmbH Adams+Partner aus Essen ein neues städtebauliches Konzept. Am 08.10.2002 wurde dem Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr dieses neue Konzept, welches die Realisierung von ca. 110

Wohneinheiten (WE) vorsah, als Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“ zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Planungsausschuss lehnte den Bebauungsvorschlag mit Verweis auf eine deutliche Reduzierung der Bebauungsdichte und die Prüfung einer zweiten Erschließungsmöglichkeit ab. Die Bebauungsabsichten wurden anschließend seitens der Wohnungsbau GmbH Adams+Partner nicht mehr weiterverfolgt.

Grundsätzlich besteht aber seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr das Ziel, zur Deckung von Wohnbedarfen, zunächst erschlossene Innenbereichsflächen zu entwickeln. Mit dieser Nachverdichtung im Innenbereich soll dem städtebaulichen Grundsatz, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Rechnung getragen werden, um kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen und vor allem die technische und soziale Infrastruktur funktionell zu stärken.

Des Weiteren soll durch die innerstädtische Flächenausweisung die Bevölkerung im Einzugsgebiet des Stadtteils Heißen gehalten und somit die Stadtteilidentität und auch die Mantelbevölkerung gestärkt werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet bereits im RFNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus soll die Neubebauung auf die Prognosen des „Handlungskonzept Wohnen“ von Januar 2012 reagieren. Das „Handlungskonzept Wohnen“ geht davon aus, dass die Nachfrage nach Eigenheimen in Mülheim an der Ruhr in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Es wurde ein jährliches Nachfragepotenzial nach 235 bis 350 neu errichteten Eigenheimen ermittelt, welches durch Neubauten gedeckt werden sollte. Zur Erfüllung dieses Nachfragepotenzials sollen vorrangig die Flächen entwickelt werden, die bereits im RFNP als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich des Plangebietes befinden sich im Besitz verschiedener Einzeleigentümer und sind entlang der bestehenden Erschließungsstraßen fast komplett von Bebauung, vorrangig Wohnnutzung, umgeben. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche ist ausschließlich über eine größere Baulücke im Bereich Tinkrathstraße gewährleistet. Die Lage und Größe der Flächen macht eine sinnvolle zusammenhängende Bewirtschaftung immer schwieriger. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Eigentümer dieser Flächen die Erschließung des Blockinnenbereichs befürwortet.

3.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Um der zuvor aufgezeigten Zielrichtung der Stadt Mülheim an der Ruhr in diesem Bebauungsplan gerecht zu werden, wird einerseits die bereits bestehende Blockrandbebauung planungsrechtlich gesichert, ohne dass hier Veränderungen geplant sind, und andererseits der Innenbereich mit einer moderaten Nachverdichtung entwickelt.

Ziel der Nachverdichtung ist eine aufgelockerte Bebauung mit einer deutlich reduzierten Anzahl an Wohneinheiten gegenüber den für das Plangebiet bislang vorgelegten städtebaulichen Konzepten. Geplant ist die Realisierung von ca. 60 Wohneinheiten, deren Entwässerung aufgrund der eingeschränkten Kapazitäten der umliegenden Kanäle noch problemlos gewährleistet werden kann.

Das neue städtebauliche Konzept nimmt insbesondere Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und orientiert sich weitestgehend an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Hierdurch wird bei Bedarf auch eine abschnittsweise Realisierung nach den individuellen Absichten/Wünschen der unterschiedlichen Eigentümer ermöglicht.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Tinkrathstraße und Diepenbeck erschlossen. Die Erschließung der Neubebauung im Innenbereich ist über neu anzulegende Erschließungsstraßen von der Tinkrathstraße und der Straße Diepenbeck aus vorgesehen. Hierdurch entstehen zwei voneinander unabhängige Wohnquartiere (Baufeld 1 und Bau-feld 2). Die Erschließung von der Straße Diepenbeck aus kann über eine städtische Wegeparzelle erfolgen.

Im Bau-feld 1 ist die Realisierung von etwa 16 Wohneinheiten (WE) in Form von II-geschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Diese werden über eine zentrale Ringerschließung erschlossen. Es entsteht somit eine Angersituation, die zukünftig innerhalb des öffentlichen Straßenraumes eine gute Aufenthaltsqualität bietet. Die beiden nördlichen Grundstücke sind unabhängig von dieser Ringerschließung über eine bereits vorhandene private Wegeparzelle im Norden erschlossen. Zur Anbindung dieser beiden Grundstücke an das übrige Bau-feld 1 dient eine fußläufige Erschließung. Ein weiterer bereits vorhandener fußläufiger Erschließungsweg für die bestehende Bebauung an der Straße Diepenbeck wird zur zusätzlichen fußläufigen Erschließung des Bau-feldes 1 verlängert.

Die Erschließung des Bau-feldes 2 erfolgt über eine Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage von der Tinkrathstraße aus. Im Einmündungsbereich ist die Realisierung einer dichteren Bebauung in Form von II-geschossigem Geschosswohnungsbau (ca. 18 WE) vorgesehen. Dies ermöglicht eine deutlich aufgelockerte Bebauung im Innenbereich in Form von II-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern (ca. 30 WE). Die nördlich der Wendeanlage gelegenen Baugrundstücke werden zugunsten einer minimierten Verkehrsfläche über einen Privatweg erschlossen.

Durch die Entwicklung der beiden voneinander unabhängigen Bau-felder können im zentralen Plangebiet Grünflächen gesichert bzw. entwickelt werden. Hierbei handelt es sich sowohl um private als auch öffentliche Grünflächen. Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um eine bereits als Gartengrundstück genutzte Fläche, die durch die Festsetzung in ihrer Funktion und Wertigkeit erhalten bleibt. Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen und unter Einbeziehung der umliegenden Hausgärten und Innenhöfe bildet sich ins-

gesamt eine parkähnliche Freifläche mit Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen, die zur Unterstützung der Luftgeneration gewisse Filterfunktionen und Pufferwirkungen aufweist. Die Grünvernetzung in diesem Bereich wird deutlich gestärkt und eine Grünverbindung zwischen Heißen Mitte und dem Rumbachtal geschaffen.

Durch die zentrale Grünfläche sind die neuen Baufelder 1 und 2 über einen Fußweg miteinander verbunden. Diese fußläufige Verbindung kann in Ausnahmefällen (z.B. Baumaßnahmen an einer der Erschließungsstraßen) auch als Notüberfahrt genutzt werden, so dass eine Erschließung beider Baufelder jeder Zeit gewährleistet ist.

Die Grünfläche bietet außerdem ausreichend Platz für die Realisierung eines Kinderspielfeldes. Zudem können innerhalb der Grünfläche die notwendigen Belange zur Sicherung der unterschiedlichen Leitungen und ihrer Schutzstreifen berücksichtigt und gewährleistet werden.

Durch diese städtebauliche Konzeption ergibt sich für das Plangebiet eine lockere Innenbereichsverdichtung mit einem hohen Grünflächenanteil, der auch dem laut Klimaanalyse vorherrschenden Freilandklima mit den spezifischen Klimaeigenschaften u.a. als Frischluftgebiet für die Stadt und dem Hinweis nach Grünvernetzung Rechnung trägt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung werden die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes, sowie die neuen Baufelder 1 und 2, als Wohngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit maximal zwei oberirdischen Geschossen an den überwiegend zweigeschossigen Gebäuden des restlichen Stadtteils. Die „grüne Mitte“ des Plangebietes wird entsprechend als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Leitungstrassen werden einschließlich ihrer notwendigen Schutzstreifen übernommen und gesichert.

3.3. Städtebauliche Kenndaten

<u>Plangebiet</u>	ca. 10,2 ha
Wohnbaufläche	ca. 8,8 ha
Grünfläche gesamt	ca. 1,3 ha
<i>davon öffentliche Grünfläche</i>	<i>ca. 0,8 ha</i>
<i>private Grünfläche</i>	<i>ca. 0,5 ha</i>

4. Planungsalternativen

Das Plangebiet ist derzeit durch eine Wohnnutzung entlang der bestehenden Erschließungsstraßen und eine landwirtschaftliche Nutzung im Innenbereich geprägt. Der RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, wodurch die Betrachtung von Planungsalternativen grundsätzlich bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft wur-

de. Die Darstellung als Wohnbaufläche in diesem Bereich bietet zum Einen die städtebauliche Möglichkeit, die Wohnnutzung an diesem Standort zu erweitern. Zum Anderen unterstützt sie die Zielsetzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, die Entwicklung eines bereits erschlossenen Innenbereichs einer Außenentwicklung vorzuziehen.

Zusätzlich bedarf die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen jedoch nach § 1a BauGB einer besonderen Begründung. Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich des Plangebietes befinden sich im Besitz verschiedener Einzeleigentümer, wodurch die Fläche nicht automatisch als zusammenhängende Wirtschaftsfläche gesehen werden kann. Des Weiteren sind die Flächen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen fast komplett von Bebauung mit vorrangiger Wohnnutzung umgeben. Die Erreichbarkeit des Innenbereichs ist ausschließlich nur noch über eine größere Baulücke im Bereich Tinkrathstraße gewährleistet. Die Lage und Größe der Flächen macht eine sinnvolle zusammenhängende Bewirtschaftung immer schwieriger und langfristig unattraktiv und unwirtschaftlich. Somit stellt die Beibehaltung der derzeitigen Situation zukünftig keine dauerhafte Alternative dar.

Umweltbericht – Entwurf –

1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt an der östlichen Stadtgrenze in der Gemarkung Fulerum. Es ist geprägt von einer Blockrandbebauung entlang der bestehenden Straßen in offener Bauweise. Der Blockinnenbereich wird ackerbaulich bewirtschaftet und ist aufgrund der bestehenden Blockrandbebauung ausschließlich über eine größerer Baulücke im Bereich der Tinkrathstraße erreichbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung insbesondere mit den im Weiteren beschriebenen Auswirkungen verbunden.

1.2 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Straßen- und Schienenverkehr

Das Plangebiet weist Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm auf. Für das Plangebiet liegen hierzu sowohl Daten aus dem Pilotprojekt zur Lärminderungsplanung (2000-2006) als auch aus der Lärmkartierung im Rahmen der EU-Umgebungslärm-Richtlinie vor. Die bisher vorliegenden Kartierungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts insbesondere an der bestehenden Bebauung entlang der Erschließungsstraßen Velauer Straße, Tinkrathstraße, Diepenbeck und Priesters Hof überschritten werden. Für die straßennahen Bereiche entlang der Velauer Straße sind Lärm-Immissionen aus dem Straßenverkehr von tags ≥ 65 dB(A) bis ≤ 70 dB(A) sowie nachts ≥ 60 dB(A) bis ≤ 65 dB (A) zu erwarten.

Für den neu zu entwickelnden Innenbereich sind deutlich niedrigere Lärm-Immissionen aus dem Straßenverkehr zu erwarten. Hier liegen die Werte laut Lärminderungsplanung bei tags 50 bis 55 dB(A) bzw. nachts 50 bis 45 dB(A).

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Gegenanflugverfahren BIKMU beeinflusst.

Fazit: Insgesamt ist eine schalltechnische Untersuchung betreffend der Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs erforderlich. Ein entsprechendes Gutachten wird im weiteren Verfahren noch erarbeitet. Betreffend Fluglärm ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Achtungsabstände/Störfallverordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Diepenbeck/Velauer Straße – G 12“ liegt außerhalb der Achtungsabstände von Seveso III-Betrieben.

1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Artenschutz

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden BNatSchG sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, ggf. dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Bereits im Vorfeld der Neueinleitung des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass von der geplanten Innenentwicklung verschiedene geschützte und ggf. auch planungsrelevante Tierarten betroffen sein könnten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände, Gartenteiche, Hochstaudensäume in Verbindung mit Heckenstrukturen und Ackerflächen und die Bestandsgebäude stellen artenschutzrechtlich relevante Strukturen dar, die vermutlich von Fledermäusen, verschiedenen planungsrelevanten und/oder geschützten Vogelarten sowie einigen geschützten, häufigen und weit verbreiteten Amphibienarten sowohl gelegentlich genutzt, als auch dauerhaft besiedelt werden.

Da konkrete flächenbezogene faunistische Daten für das Plangebiet weitgehend fehlen, kann beim derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten (u.U. auf Populationsniveau) beeinträchtigt werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der Ergebnisse der ASP I eine ASP II erforderlich. Hierbei ist insbesondere eine Erfassung des Fledermaus-Vorkommens und der Avifauna im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung erforderlich. Die ASP II sollte eine Fledermauskartierung während der Wochenstubezeit und eine Brutvogelkartierung umfassen. Verschiedene Habitatstrukturen lassen das Plangebiet als besonders geeignet für Waldohreulen erscheinen. Aus diesem Grund wird eine intensive Untersuchung des Plangebietes auf ein Vorkommen von Eulen und Käuzen empfohlen. Weiterhin sollte der Baumbestand des Plangebietes auf Horst- und Höhlenbäume untersucht werden.

Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzarten ist von vornherein auszuschließen, so dass eine Bewertung nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Fazit: Im weiteren Verfahren wird die ASP II erarbeitet werden.

Natur und Landschaft

Die Flächen des Bebauungsplanes unterliegen weder dem Landschaftsplan noch sind sie als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen. Der Blockinnenbereich wird derzeit noch ackerbaulich bewirtschaftet, weist aufgrund seiner durch die umgrenzende Bebauung eher isolierte Lage keine hohe Wertigkeit auf.

Fazit: Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, der die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festlegt. Ein entsprechendes Gutachten wird im weiteren Verfahren noch erarbeitet.

1.4 Schutzgut Boden

Altlasten

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster folgende Erkenntnisse vor.

Altstandorte

J 8-0040: Velauer Straße 114 -116

Nutzungen: 1. Transportunternehmen 1928 1967
2. Schreinerei 1961

Bewertung: Bei Bodenuntersuchungen im Bereich der straßenseitigen Teilfläche wurden in zwei Bodenproben in der Tragschicht unterhalb einer Pflasterfläche 0,2 - 0,7 m erhöhte Chromgehalte festgestellt. Diese Fläche ist als Fläche mit besonderen Bodenbelastungen im B-Plan zu kennzeichnen. Bei der derzeitigen Versiegelung, bestehen keine Gefahren für die Schutzgüter.

J 8-0027: Velauer Straße 82

Nutzungen: 1. Transportunternehmen Fuhrgeschäft 1928 - 1991

Bewertung: Im Rahmen der Bodenuntersuchungen konnte der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenbelastungen ausgeräumt werden.

J 8-0026: Velauer Straße 76

Nutzungen: 1. Omnibusbetrieb Transportunternehmen 1923 - 1995

Bewertung: Im Rahmen der Bodenuntersuchungen konnte der Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenbelastungen ausgeräumt werden.

J 8-0018 und J 8-0019: Velauer Straße 66 / Pristers Hof 102

Nutzungen: 1. Kohlehandel, Güternahverkehr 1928 - 1995
2. Kunststoff- und Bitumenisolierung 1971 - 1974

Bewertung: Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden erhöhte Cadmiumgehalte in der Oberbodenmischprobe 0,10 - 0,35 cm festgestellt.

Diese Fläche ist als Fläche mit besonderen Bodenbelastungen im B-Plan zu kennzeichnen. Bei der derzeitiger Nutzung als Ziergarten, bestehen keine Gefahren für die Schutzgüter.

Altablagerungen

J 8-A 1007: Velauer Straße 106:

Offensichtlich Bombentreffer (Luftbild 1945). Nach Auskunft des Eigentümers wurde der Bauschutt vollständig beseitigt.

Bewertung: Verdacht auf Altlasten und schädliche Bodenbelastungen ist ausgeräumt.

Fazit: Insgesamt sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet im Hinblick auf Altlasten und schädliche Bodenbelastungen gewährleistet (Gutachten 1439). Die oben genannten Flächen sind entsprechend zu kennzeichnen.

Bergbau

Zur Beurteilung und Gefahrenabschätzung der bergbaulichen Situation wurden bereits für Teilflächen entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Innerhalb der untersuchten Bereiche sind sowohl Flöze, die auch mit oberflächennahem Bergbau in Zusammenhang stehen als auch einzelne Schächte vorhanden. Durch das Gutachten wurden Tagesbruch- und Senkungs-/Setzungsrisiken nachgewiesen, die für den Nachweis der Standsicherheit eine Verfüllung der einwirkungsrelevanten Hohlräume und Verbruchzonen erforderlich machen.

Fazit: Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit durch das neue Konzept weitere bergbautechnische Untersuchungen erforderlich werden.

Schutzwürdige Böden

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes sowie im Planwerk Boden sind für das Plangebiet besonders schutzwürdige Böden ausgewiesen. Auch die bisher vorliegenden Bodenuntersuchungen deuten darauf hin, dass im Bereich der landwirtschaftlich genutzten, zentralen Fläche, Böden der Klasse sw 3 ff vorliegen, die wegen ihrer hohen Fruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

Fazit: Für eine Beurteilung sind zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen.

1.5 Schutzgut Wasser

Die das Plangebiet umschließenden Mischwasserkanäle sind bereits heute hydraulisch völlig ausgelastet. Einer Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet kann daher nicht stattgegeben werden. Dies gilt auch für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser. Nach den Angaben in der geologischen Karte und den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen aus vorherigen Verfahrensständen stehen im Plangebiet unterhalb einer Lößlehmdecke die Sand- und Tonsteine des Karbons an. Diese Böden verfügen nur über eine geringe Durchlässigkeit.

Die im Zuge der Bodenuntersuchungen ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte von 1×10^{-6} bis 1×10^{-8} unterschreiten die im Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes geforderten Mindestdurchlässigkeitswerte von 5×10^{-6} .

Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht möglich. Nach den Ergebnissen einer Langzeitsimulation (Gutachten 1487) kann mit entsprechendem Aufwand möglicherweise dennoch eine Versickerung des Regenwassers erreicht werden. Einzelheiten hierzu sind von der unteren Wasserbehörde festzulegen.

Schmutzwasser kann aufgrund des vergleichbar geringen Abflusses auf die umliegenden Mischwasserkanäle verteilt eingeleitet werden, sofern es sich nur um häusliches Schmutzwasser in den üblichen Mengen handelt. Insgesamt können ca. 60 zusätzliche Wohneinheiten problemlos angeschlossen werden.

Fazit: In einem noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzept sind sowohl Aussagen zum Umgang mit dem Schmutzwasser als auch zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Das Niederschlagswasser muss komplett auf dem Grundstück verbleiben.

1.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimaanalyse

Klimatische Situation

Der Randbereich des Plangebietes mit der bestehenden Straßenrandbebauung wird in der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2003 dem „Stadtrandklima“ zugeordnet. Hier bewirken die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüntes Wohnsiedlungen schwache Wärmeinseln und bieten ausreichend Luftaustausch und meist gute Bioklimate.

Der Innenbereich des Plangebietes wird dem „Freilandklima“ mit den spezifischen Klimateigenschaften „Warmer Kuppenzonen“ zugeordnet. Diese sind geprägt von ungestörtem Temperatur-/Feuchteverlauf, normaler Strahlung, sind windoffen, weisen keine Quellen für Luftverunreinigungen auf und dienen als Frischluftgebiet für die Stadt.

Planungshinweise

Die Planungshinweise beinhalten für den vorliegenden Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete folgende Punkte:

- Die Bebauungsstrukturen und Begrünungen sind klimatisch positiv zu bewerten.
- Günstige Bebauungsstrukturen sollen erhalten bleiben.
- Eine Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen ist vorzusehen, ebenso kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sowie Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.
- Außerdem sind kleinräumige Luftaustauschprozesse durch Öffnen von Bebauungs- und Vegetationsrändern zu unterstützen.

Des Weiteren liegen für das Plangebiet laut Klimaanalyse folgende raumspezifische Hinweise zur Grünvernetzung vor:

- Vernetzung vorhandener Wald- und Freiflächen durch Grünzüge
- Ausgestaltung als parkartige Flächen zur Unterstützung von Luftgeneration, Filterfunktion und als Pufferwirkung
- keine weitere Bebauung, keine zusätzlichen Emissionen
- Ausbau zu parkähnlicher Freifläche mit Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen
- Beachtung von Luftleitbahnen
- Einbeziehung von Hausgärten und Innenhöfen
- Dach- und Fassadenbegrünung für vorhandene Gebäude

Der Umweltausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 20.06.2013 beschlossen, dass zur Überprüfung bzw. Verdeutlichung von Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung eine Klima-Checkliste anzuwenden ist. Sie soll unter der Maßgabe von Klimaschutz und Klimaanpassung ergebnisoffen Anwendung finden bei allen Bauleitplanverfahren.

Fazit: Um den Planungshinweisen aus der Klimaanalyse gerecht zu werden, ist geplant, einen Teil des Innenbereiches als Grünfläche festzusetzen und von einer Bebauung freizuhalten. Des Weiteren sollen zur Reduzierung der Bebauungsdichte vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.

Luft

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Der Planungsraum liegt innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet in der Abgrenzung vom 15.10.2011.

Die Planung führt zukünftig zu zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand und Verkehr.

Fazit: Für die Bestandsbebauung entlang der Velauer Straße wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit ein lufthygienisches Gutachten erforderlich ist.

1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal. Das Gebäude Velauer Straße 82 ist mit der lfd. Nr. 544 seit dem 24.7.1989 in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

2. Umweltverträglichkeit

Bei der Planung handelt es sich vorrangig um die Schaffung von Wohnraum. Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Blockinnenbereich Velauer Straße/Tinkrathstraße/Diepenbeck/Priesters Hof werden mit Doppel- und Einfamilienhäusern bebaut. Im zentralen Innenbereich des Plangebietes entsteht ein großer zusammenhängender Grünbereich, bestehend aus privaten und öffentlichen Grünflächen. Der Anteil der versiegelten Fläche auf diesem Gebiet wird zwar erheblich vergrößert, dennoch sind aufgrund der bereits erfolgten Vorprüfungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Umnutzung als Wohnbaufläche zu erwarten.