

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Darlegungstext

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

Vorhabenträger: Dr. Giselher Bornemann, Dohne 57, 45468 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro (Hochbau): Ingo Bornemann, Riemelsbeck 160, 45470 Mülheim an der Ruhr

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Darlegungstext zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	4
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	5
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne	7
2.3 Landschaftsplan	7
2.4 Sonstige Planungen	7
3. Anlass und Ziel der Planung	8
3.1 Anlass zur Planaufstellung	8
3.2 Ziele der Planung.....	8
4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung	9
4.1 Erschließung und ruhender Verkehr	10
4.2 Grün- und Freiraumkonzept	10
4.3 Entwässerungskonzept	10
4.4 Gender Mainstreaming	11
5. Städtebauliche Kenndaten	12
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..	12
6.1 Verfahren	12
6.2 Planungsalternativen.....	12
7. Verträge	13

Teil B: Entwurf zum Umweltbericht	14
1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung	14
1.1 Inhalte und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	14
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	15
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	18
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	18
2.2.1 Bestandsbeschreibung.....	19
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft.....	20
2.3.1 Bestandsbeschreibung.....	20
2.4 Schutzgut Boden/ Fläche.....	21
2.4.1 Bestandsbeschreibung.....	21
2.5 Schutzgut Wasser	22
2.5.1 Bestandsbeschreibung.....	22
2.6 Schutzgut Luft und Klima.....	23
2.6.1 Bestandsbeschreibung.....	23
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
2.7.1 Bestandsbeschreibung.....	24
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	25
4. Weiteres Vorgehen	25

Teil A: Darlegungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

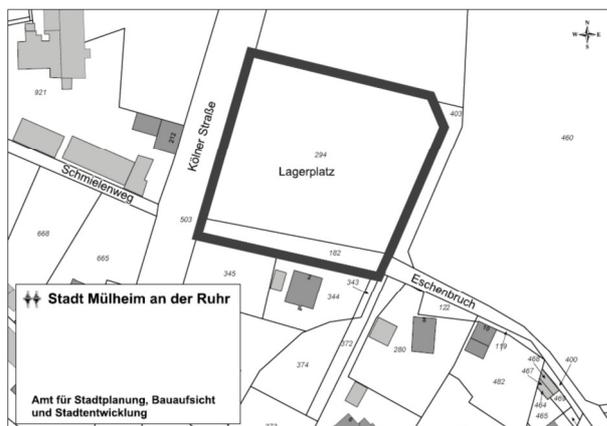
1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am südlichen Rand des bebauten Ortsteiles Saarn. Er befindet sich in der Gemarkung Saarn, Flur 45 und umfasst das Flurstück 294 sowie einen Teilbereich der südlich angrenzenden Straße Eschenbruch (Teil aus Flurstück 182).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha und wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch eine Wegeparzelle innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen begrenzt. Die Straße Eschenbruch bildet die südliche Grenze und die Trasse der Kölner Straße (B 1) die westliche Grenze.

Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Lageplanauszug Vorhabengebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ wird im nördlichen Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dieser liegt im Bereich des Flurstücks 294 und hat eine Fläche von ca. 0,53 ha. Auf dieser Fläche soll eine Halle zum Abstellen von Oldtimern (Oldtimerhalle) errichtet und die bestehende Grünfläche gesichert werden.

Die Einbeziehung der übrigen (Straßenverkehrs-)Fläche erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Demnach können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In

diesem Bereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden.

Die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche erfolgt, da ein schmaler Streifen des Flurstücks 294 der Straße Eschenbruch zugeschlagen werden und die Straße somit neu geordnet werden soll.

Damit erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch- I 17a (v)“ insgesamt eine Neuordnung im Bereich Kölner Straße/ Eschenbruch.

1.2 Bestandsbeschreibung

1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Vorhabengebietes

Ein Teil des Vorhabengebietes wurde in der Vergangenheit als Ausstellungsplatz für Reisemobile genutzt. Die Nutzung wurde aufgegeben, in der Örtlichkeit ist nur noch die von Wiesenflächen umgebene geschotterte, ehemalige Ausstellungsfläche sichtbar. Nördlich des Einmündungsbereichs der Straße Eschenbruch in die Kölner Straße, im Süden des Vorhabengebietes, befindet sich ein kleiner Obst- und Gemüsehandel mit Nebengebäuden und Parkmöglichkeiten auf einem befestigten Streifen parallel der Straße Eschenbruch. Die Topographie des Vorhabengebietes steigt jeweils maximal um ca. 1 m von West nach Ost und von Süd nach Nord.

1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld

Entlang der Kölner Straße hat sich in den vergangenen Jahren eine Gemengelage entwickelt. Neben rückwärtig angeordneten Einzel- und Doppelhäusern und vereinzelt Geschosswohnungsbau haben sich dort auch großflächige gewerbliche Nutzungen etabliert. Dabei handelt es sich um Betriebe, die z.B. Reisemobile und Caravans sowie Garten- und Holzhäuser anbieten. Durch die großen Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die sich unmittelbar an den Straßenraum der Kölner Straße anordnen, ergibt sich ein insgesamt sehr heterogenes Erscheinungsbild.

Die Umgebung westlich der Kölner Straße – außerhalb des Vorhabengebietes – wird u.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Darunter befinden sich auch mehrere z.T. flächenintensive Standorte für das Reisemobilgewerbe. Hier werden neben dem Verkauf von Reisemobilen und Zubehör weitere Dienstleistungen (z.B. Wartung, Reparatur, Standplatz, z.T. auch Übernachtungsmöglichkeit) angeboten.

Ein holzverarbeitender Betrieb befindet sich westlich des Vorhabengebietes gegenüber der Einmündung Eschenbruch/ Kölner Straße. Neben dem Rohstoff Holz werden hier auch Fertigprodukte wie z.B. Holzhäuser gefertigt und vertrieben. Südlich der Straße Eschenbruch, außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, schließt ein heterogenes Wohngebiet mit einzelnen gewerblichen Nutzungen an.

Die umgebende Landschaft sowohl östlich als auch westlich des Vorhabengebietes wird durch Acker-, Weide- und Brachflächen bzw. Intensivgrünland (Fettweiden) mit eingestreuten Baum- und Strauchgruppen geprägt. Sie findet ihren östlichen Abschluss optisch in dem bewaldeten Aueberg.

Der nördlich des Vorhabengebietes gelegene Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“ als auch in dem ca. 2,5 km entfernt liegenden Stadtteilzentrum befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls zu erhalten.

1.2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Vorhabengebiet wird im Süden über den Eschenbruch direkt von der Kölner Straße erschlossen. Die Kölner Straße selbst ist als Bundesstraße und im Bereich des Vorhabengebietes als Außenstrecke klassifiziert – hier ist das Bundesfernstraßengesetz zu beachten (20 m – Anbauverbotszone, neue Zufahrten i.S. des Bundesfernstraßengesetzes sind unzulässig). Die Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie hat im Wesentlichen die Verkehrsströme zwischen den einzelnen Stadtteilen und den südlich von Mülheim an der Ruhr gelegenen Regionen aufzunehmen und dient zugleich als Zubringerstraße zum Autobahnkreuz Breitscheid.

Die Anbindung des Vorhabengebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Buslinien auf der Kölner Straße gewährleistet.

1.2.4 Technische Infrastruktur/ Entwässerung

In der Kölner Straße liegen Hauptversorgungsleitungen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich jedoch keinerlei Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die nächstgelegenen Kanäle sind der ca. 260 m entfernte Schmutzwasserkanal im Fahrkamp sowie der ca. 380 m entfernte Mischwasserkanal in der Markenstraße (jeweils nördlich des Vorhabengebietes).

Weitere Details sind auch dem Pkt. 4.4 *Entwässerungskonzept* dieses Darlegungstextes sowie dem Entwurf des Umweltberichtes, Teil B dieses Darlegungstextes, Kapitel 2.5 zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.20110 rechtswirksame RFNP der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) stellt das Vorhabengebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans als

Gemischte Baufläche, im regionalplanerischen Teil des RFNP als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dar.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind somit aus der Darstellung des RFNP ableitbar.

2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „I 3 Eschenbruch“ vom 10.10.1966, für das Vorhabengebiet wird *Fläche für die Landwirtschaft* (nachrichtlich *Verbandsgrünfläche Nr. 10*) bzw. *öffentliche Verkehrsfläche* (Eschenbruch) festgesetzt.

Für die Kölner Straße besteht weiterhin der am 20.02.1930 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „Düsseldorfer Chaussee – Verbandsstraße N.S.V“. Die östliche Straßenfluchtlinie, die hier zugl. Baufluchtlinie ist, liegt im westlichen Geltungsbereich des Vorhabengebietes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt ebenfalls im Geltungsbereich des am 20.11.2011 eingeleiteten Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17“, welcher derzeit nicht prioritär fortgeführt wird.

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ sollen die bisher bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, nicht mehr angewendet werden.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt im *Sonstigen Geltungsbereich* des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2016, Schutzgebiete sind dort nicht festgesetzt. Für die Flächen gilt das bindende Entwicklungsziel (6.3) „Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

2.4 Sonstige Planungen

2.4.1 Verbandsgrünfläche

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 10 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhr (RVR). Durch die Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche im Vorhabengebiet wird eine Teillöschung aus dem Verbandsverzeichnis Grünflächen in einem separaten Verfahren erforderlich.

2.4.2 Teilraumentwicklungskonzept Saarn

Im Teilraumentwicklungskonzept Saarn (Ratsbeschluss vom 10.07.2003) ist der Bereich des Vorhabengebietes als *Gemischte Baufläche* dargestellt – wie auch weitere Bereiche entlang der Kölner Straße. Daran grenzen östlich *Grünflächen* an.

2.4.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel

Nach dem 2015 beschlossenen Masterplan Zentren und Einzelhandel liegt das Vorhabengebiet nicht innerhalb eines Stadtbezirks- oder Stadtteilzentrums. Um die Funktionsfähigkeit bestehender Zentren nicht weiter zu beeinträchtigen, soll die Zentren schädigende Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen außerhalb der Zentren grundsätzlich vermieden werden. Da Einzelhandel nicht geplant wird, entspricht die Planung den Zielen des Masterplans Zentren und Einzelhandel.

2.4.4 Bereichsplanung Kölner Straße

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat bereits 1994 als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung die „Bereichsplanung Kölner Straße“ beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt wurden. Ein Ziel war u.a. die Lösung der Wohnwagenproblematik entlang der Kölner Straße sowie die Festlegung sogenannter „Fenster zur Landschaft“, die erhaltenswerte bzw. neu zu schaffende Freiräume vorhalten sollen. Ein erhaltenswerter Freiraum ist unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes vorgesehen.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Entsprechend der Planung eines privaten Investors, welcher über das Grundstück verfügungsberechtigt ist, soll im Vorhabengebiet die Errichtung einer 800 m² großen Halle zum Abstellen von Oldtimern planungsrechtlich ermöglicht werden. Vorgesehen ist eine Halle, die parallel der Straße Eschenbruch errichtet werden soll, so dass der durch Grünstrukturen geprägte Bereich des Flurstückes 294 nicht bebaut wird und ein Freibereich als grüne Fenster mit Ausrichtung zum Auberg geöffnet bleibt. Die vorhandenen Freiflächen im Umfeld der geplanten Halle sollen zukünftig für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert werden.

Der kleine Obst- und Gemüsehandel im Einmündungsbereich Eschenbruch/ Kölner Straße hingegen soll planungsrechtlich nicht gesichert werden. Zum einen befindet er sich in der Anbauverbotszone der Kölner Straße und zum anderen widerspricht er dem städtebaulichen Ziel, eine Halle zum Abstellen von maximal 12 Oldtimern sowie umgebende Freiflächen als private Grünfläche, *Fenster zur Landschaft*, planungsrechtlich zu sichern.

3.2 Ziele der Planung

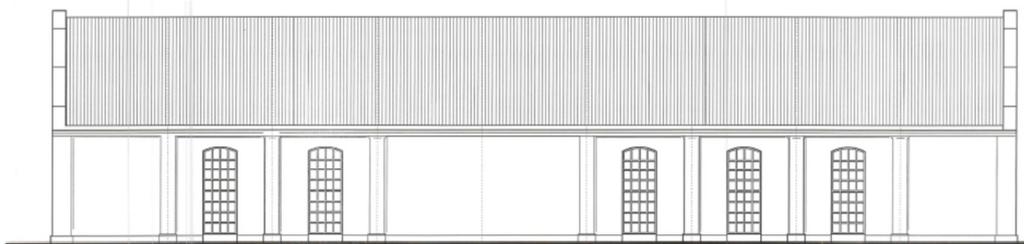
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung einer 800 m² großen Halle zum Abstellen von maximal 12 Oldtimern - ohne Werkstatt- und Sanitärbereich - durch eine vorhabenbezogene Festsetzung *Fläche für eine Oldtimerhalle*
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, nicht versiegelten Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen (*Fenster zur Landschaft*)
- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung über den Eschenbruch zwecks Anbindung des Vorhabengebietes an die Kölner Straße – Verbot der Ein- und Ausfahrt von/ in die Kölner Straße sowie Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz

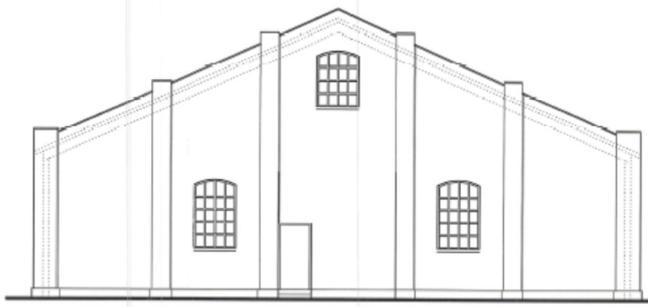
4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger ist (Teil-)Eigentümer des Grundstücks, er beabsichtigt auf der heute brach liegenden Fläche eine *Halle zum Abstellen von Oldtimern* zu realisieren. Diese Halle soll ausschließlich der geschützten Unterbringung seiner maximal 12 Oldtimer dienen, es ist weder ein Werkstatt- noch ein Sanitärbereich vorgesehen. Geplant ist eine eingeschossige Halle mit Satteldach, das äußere Erscheinungsbild ist an die ehemaligen Bahnausbesserungswerkstätten angelehnt. Die Halle soll traufständig parallel der Straße Eschenbruch errichtet werden, so dass der durch Grünstrukturen geprägte Bereich des Flurstückes 294 nicht bebaut wird und ein Freibereich als grüne Fenster mit Ausrichtung zum Auberg geöffnet bleibt. Die Zufahrt in die geplante Halle soll von Süden von der Straße Eschenbruch erfolgen.

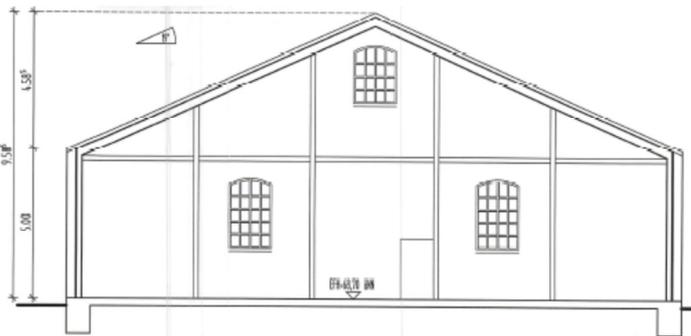
Die geplante Halle soll mit einer Stahlträgerkonstruktion errichtet werden, die Wände sollen in Gasbetonbauweise zwischen den Stahlträgern ausgefacht werden. Das Dach wird mit gedämmten Blechtrapezprofilen gedeckt. Geplant ist die *Oldtimerhalle* auf einer Grundfläche von 20 m X 40 m mit einer Dachneigung von 19° sowie einer Gesamthöhe von ca. 9,60 m.



Ansicht Traufe



Ansicht Giebel



Schnitt

4.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengebiet liegt im Einmündungsbereich der Straße Eschenbruch in die Kölner Straße (s. auch Pkt. 1.2.3 *Verkehrliche Anbindung* dieses Darlegungstextes). Aufgrund der Restriktionen, die Kölner Straße betreffend, soll die öffentliche Erschließung des Vorhabengebietes wie bisher von der Straße Eschenbruch erfolgen.

Da bezüglich des geplanten Vorhabens *Oldtimerhalle* die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße Eschenbruch gering ausfällt wird ein Ausbau/ eine Verbreiterung dieser Straße gegenüber der heutigen Situation nicht erforderlich sein. Entsprechend der Anforderung des Fachamtes soll die Straße Eschenbruch jedoch in ihrer heutigen Lage zuzüglich 50 cm Bankette auf der nördlichen Straßenseite – im Bereich des Flurstücks 294 – planungsrechtlich gesichert werden.

Die für den Bau der geplanten Oldtimerhalle notwendigen Stellplätze können im geplanten Zufahrtbereich – parallel der Straße Eschenbruch – angeordnet werden.

4.2 Grün- und Freiraumkonzept

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Freiflächen soll eines der Ziele der *Bereichsplanung*, die Sicherung der *Fenster zur Landschaft*, umgesetzt werden.

4.3 Entwässerungskonzept

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keinerlei Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (s. auch Pkt. 1.2.4 *Technische*

Infrastruktur/ Entwässerung dieses Darlegungstextes). Für die Kölner Straße ist jedoch im aktuellen Investitionsprogramm (2018) der medl GmbH unter der Nr. 3.3 die Maßnahme "Schmutzwasserentwässerung Kölner Straße zwischen Markenstraße und Heidendoren (I 17 + K 18)" aufgeführt, die Ausführung ist für das Jahr 2021 vorgesehen. Da jedoch nach Umsetzung der Planung im Vorhabengebiet (ausschließlich Fahrzeughalle ohne Werkstatt, Waschplatz Ausstellungsraum und Publikumsverkehr mit Restauration) kein Schmutzwasseranteil anfallen wird, ist eine temporäre Entwässerung bis zur Errichtung des städtischen Kanals nicht notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, besteht nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der geringen Flurabstände ist eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich bzw. mit einem hohen Flächenverbrauch realisierbar, von der Versickerungspflicht soll daher befreit werden. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch Einleitung in den Nebenlauf des Wambachs entlang der Straße Eschenbruch erfolgen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis verbunden mit Auflagen ist dafür erforderlich.

Weitere Details zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung sind auch dem Entwurf zum Umweltbericht (Teil B des Darlegungstextes), Kapitel 2.5 „Schutzgut Wasser“, zu entnehmen.

4.4 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene 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. Städtebauliche Kenndaten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan	ca. 0,59 ha
Vorhaben- und Erschließungsplan	Ca. 0,53 ha
<hr/>	
Fläche für eine Oldtimerhalle (davon Oldtimerhalle ca. 0,08 ha)	Ca. 0,21 ha
Private Grünfläche/ Maßnahmenfläche	Ca. 0,32 ha
Öffentliche Erschließung	Ca. 0,06 ha

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen *Halle zum Abstellen von Oldtimern (Oldtimerhalle)* soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ wird im nördlichen Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Südlich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die (zu erweiternde) Straße Eschenbruch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt werden.

6.2 Planungsalternativen

Mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entsprechend der in Kapitel 3 dieses Darlegungstextes formulierten Zielen/ Vorgaben gesichert werden. Alternativ zu der vorgesehenen Nutzung *Halle zum Abstellen von Oldtimern/ Private Grünfläche* wäre die Weiterverfolgung der im eingeleiteten Bebauungsplan „Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17“ vorgesehenen Festsetzung *Mischgebiet* u.a. mit einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche denkbar. Eine weitere Alternative wäre die „Nullvariante“, d.h. das unveränderte Belassen des heutigen Zustandes.

Diesen Planungsvarianten soll jedoch nicht der Vorzug gegeben werden.

7. Verträge

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer *Halle zum Abstellen von Oldtimern (Oldtimerhalle)* schaffen.

Im Vorfeld des durch die zuständigen politischen Gremien zu fassenden Einleitungsbeschlusses wurde ein *Vertrag über die Beauftragung von Gutachten und sonstigen Leistungen sowie Kostenerstattung* zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist eine sachgerechte Lasten- und Risikoverteilung zwischen beiden Parteien, er beinhaltet die Übernahme der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehenden Kosten für Planungsleistungen durch den Vorhabenträger.

Weiterhin soll parallel zu diesem VBB soll zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Vorhabenträger, Herrn Dr. Bornemann, ein *Durchführungs- und Erschließungsvertrag* geschlossen werden. Gegenstand dieses Vertrages soll die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Teil B: Entwurf zum Umweltbericht

1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

1.1 Inhalte und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der ca. 0,59 ha große vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am südlichen Rand des bebauten Ortsteiles Saarn. Er umfasst auf der Fläche Gemarkung Saarn, Flur 45 das Flurstück 294 sowie einen Teilbereich der südlich angrenzenden Straße Eschenbruch (Flurstück 182). Im Norden wird das Vorhabengebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch eine Wegeparzelle innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen begrenzt. Die Straße Eschenbruch bildet die südliche Grenze des Vorhabengebietes und die Trasse der Kölner Straße (B 1) die westliche Grenze. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Schaffung von Baurecht für eine 800 m² großen Halle zum Abstellen von maximal 12 Oldtimern - ohne Werkstatt- und Sanitärbereich - durch eine vorhabenbezogene Festsetzung *Fläche für eine Oldtimerhalle* (Flächengröße ca. 0,21 ha)
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, nicht versiegelten Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen (*Fenster zur Landschaft*, Flächengröße ca. 0,32 ha)

- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung über den Eschenbruch zwecks Anbindung des Vorhabengebietes an die Kölner Straße – Verbot der Ein- und Ausfahrt von/ in die Kölner Straße sowie Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (Flächengröße ca. 0,06 ha)

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	
	KrWG	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfälle	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	

Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) - die Erholungsziele - Schutzziele der NARURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG -	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG LNatSchG NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),	Landschaftsplan vom Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung Altlastenkataster

		<ul style="list-style-type: none"> - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens/Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	Karte der schutzwürdigen Böden
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung</p> <p>Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010</p> <p>Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz NRW (LWG NW)</p> <p>KrWG</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p> <p>Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen</p> <p>s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)</p>	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	<p>BNatSchG</p> <p>LNatSchG NRW</p>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003

	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	Denkmalschutz-gesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis ggf. weiterer Fachgutachten und Planungen festgelegt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die notwendigen Gutachten beauftragt, ihre Ergebnisse berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am südlichen Rand des bebauten Ortsteils Saarn. Das Vorhabengebiet umfasst neben Wiesenflächen (ca. 0,3 ha) auch versiegelte/ geschotterte Flächen wie z.B. eine ehemalige Ausstellungsfläche für Wohnwagen (ca. 0,23 ha) sowie im Süden die Straße Eschenbruch (ca. 0,06 ha). Unmittelbar nördlich und östlich außerhalb des Vorhabengebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Topographie des Vorhabengebietes steigt jeweils maximal um ca. 1 m von West nach Ost und von Süd nach Nord.

2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer

Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung werden im weiteren Verfahrensverlauf die Aspekte Verkehrslärm, Fluglärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Verkehrslärm

Die Kölner Straße (Bundesstraße B1) ist mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ≥ 18.000 Kfz/d sehr hoch belastet. Aus Sicht des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung ist bereits heute die Abwicklung der bestehenden Verkehre als problematisch einzustufen.

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. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengebietes liegen Beschwerden vor.

Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt zudem im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (LRP) 2011 – Teilplan West. Aufgrund möglicher Überschreitungen der durch die Luftqualitätsrichtlinie vorgegebenen Grenzwerte für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid wurde durch das Landesumweltamt 2011 ein Passivsammler im Bereich der Kölner Straße in Selbeck, in Höhe der Hausnummer 387, ca. 1,9 km südlich des Vorhabengebietes, eingerichtet.

Störanfällige Betriebe

Für das Vorhabengebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor, daher wird dieser Aspekt nicht weiter vertieft.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Vorhabengebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149.

Erholung und Regeneration

Über die Straße Eschenbruch erfolgt von der Kölner Straße die Anbindung an das Naturschutzgebiet Auberg mit seinem verzweigten Wanderwegenetz.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet befindet sich im sonstigen Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr, Schutzgebiete sind im Betrachtungsraum nicht festgesetzt. Für die Flächen gilt entsprechend Landschaftsplan das bindende Entwicklungsziel (6.3) „Erhaltung des derzeitigen Zustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“. Aufgrund des Verlustes von Biotopverbundflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Fahrkamp - I 16“ („Am Wambach“, Kölner Straße 151-155, Fahrkamp) kommen den verbliebenen Strukturen zwischen Eschenbruch und Fahrkamp höhere Bedeutung zu. Des Weiteren übernimmt das genannte Fenster eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild und die Siedlungsgliederung (Grünes Fenster gem. Zielkonzept der Bereichsplanung Kölner Straße). Der Vegetationsbestand u.a. mit alten (Kopf-)Bäumen macht eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind darzustellen und in das weitere Verfahren einzubringen. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Für den Planungsraum wurde 2010 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17“ ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Der LBP hatte Einfluss auf den Entwurf der Planurkunde und der textlichen Festsetzungen. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oldtimerhalle Kölner Straße/ Eschenbruch – I 17a (v)“ zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf die für das Vorhabengebiet relevanten Maßnahmen (LBP, 2010)

- M2. Baumerhalt an der Kölner Straße,
- M3.2 Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume an den Straßen Eschenbruch und Kölner Straße sowie
- M5. Verschieben der Baugrenzen nördlich des Eschenbruchs (20 m Streifen) verwiesen. Der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu erstellende Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) sollte auf die 2010 gewonnenen Erkenntnisse zurückgreifen und prüfen, inwieweit diese weiterhin Gültigkeit haben.

Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MUNLV 15.09.2010) und der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" vom 22.12.2010 entspricht.

Die Ergebnisse der ASP und des LBP sowie in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und umzusetzen. Konkrete Aussagen zur Prognose bei Durchführung der Planung können erst nach hiernach getätigt werden.

2.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet befindet sich regionalgeologisch am Nordwestrand des Rheinischen Schiefergebirges. Der tiefere Untergrund wird von der etwa 800 m mächtigen Schichtenfolge des flözleeren Oberkarbons (Namur B) gebildet. Die Sedimente der sogenannten Grauwacken-Zone sind gekennzeichnet durch eine häufige Wechsellagerung von Sandsteinen und Grauwacken mit Schluff- und Tonsteinen.

Überlagert wird das Oberkarbon von Sedimenten des Quartärs (Pleistozän). Es handelt sich hierbei um Decksande, die sich aus einem fast reinen, gelblichen, mittelkörnigen Quarzsand zusammensetzen. In diesen ungeschichteten Sand schalten sich gelegentlich dünne, kleinstückige Einlagerungen des unterlagernden Sediments ein. Die Sand-, Schluff- und Tonsteine des Oberkarbons weisen als Kluftgrundwasserleiter eine mäßige bis sehr geringe Trennfugendurchlässigkeit auf, und auch die quartären Sande besitzen keine nennenswerten Porendurchlässigkeiten.

Schutzwürdige Böden werden im Vorhabengebiet nicht erwartet.

Für den Planungsraum wurde 2006 eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt, welche im Hinblick auf Altlasten für das geplante Vorhaben *Oldtimerhalle* ausreichend ist – weitergehende Gutachten sind nicht erforderlich. Demnach befindet sich im

Vorhabengebiet eine Altablagerung. Im Hinblick auf die Ergebnisse der Nutzungsrecherche wurden im Bereich der Altablagerung E3-A1003 2 Rammkernsondierungen und 1 Oberbodenmischprobe durchgeführt. Zwei Proben der Auffüllung und die Oberflächenmischprobe wurden auf Schwermetalle und PAK bzw. Schwermetalle und KW-Index chemisch analysiert.

Im Bereich der Altablagerung steht eine 1,4 - 2,1 m mächtige Auffüllung an. Sie besteht zum größten Teil aus umgelagertem Boden, mit 5 - 35% Fremdbestandteilen wie Ziegel-, Schlacke- und Kohleresten. Darunter liegen gewachsene schluffige oder kiesige Fein- und Mittelsande vor.

Demnach weist eine Probe mit 367 mg/kg erhöhte Chrom- Gehalte auf. Die chemischen Analysen aller anderen Proben zeigen keine auffälligen Schadstoffgehalte.

Der Chromgehalt in der Probe MP 3/1-5 überschreitet zwar den Prüfwert für Kinderspielflächen. Die für die Beurteilung des Gefährdungspfades Boden - Mensch (Direktkontakt) maßgeblichen Schadstoffgehalte liegen jedoch unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV auch für die sensibelste Nutzung.

Nach den Ergebnissen der chemischen Analysen sind insgesamt keine Gefahren für die Schutzgüter abzuleiten, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Von dem betroffenen Flurstück 294, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegend, ist derzeit eine Fläche von ca. 0,23 ha versiegelt/ mit Schotter bedeckt. Nach Umsetzung der Planung würde sich dieser Wert auf eine Größenordnung von ca. 0,21 ha leicht reduzieren.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Schutzgebieten zur Grundwassergewinnung, östlich bzw. nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – außerhalb des Geltungsbereichs – verläuft der Wambach, ein berichtspflichtiges Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). An der südlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft parallel der Straßenverkehrsfläche des Eschenbruch ein Nebenlauf des Wambach in offener Grabenstruktur.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keinerlei Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die nächstgelegenen Kanäle sind der ca. 260 m entfernte Schmutzwasserkanal im Fahrkamp sowie der ca. 380 m entfernte Mischwasserkanal in der Markenstraße (jeweils nördlich des Vorhabengebietes).

Da jedoch im aktuellen Investitionsprogramm (der medl GmbH) (2018) die Maßnahme „Schmutzwasserentwässerung Kölner Straße zwischen Markenstraße und Heidendoren“ aufgeführt ist und die Ausführung für das Jahr 2021 vorgesehen ist, ist mittelfristig von

dem Bau eines Entwässerungskanals in der Kölner Straße im Bereich des Vorhabengebietes auszugehen.

Der Schmutzwasseranfall (häusliches Abwasser) ist unter der Voraussetzung, dass hier ausschließlich eine Fahrzeughalle ohne Werkstatt, Waschplatz, Ausstellungsraum und Publikumsverkehr (Restauration) vorgesehen ist, als gering einzustufen. Als Übergangslösung bis zur Errichtung des städtischen Kanals bietet sich bei geringer Benutzung die Verwendung einer Chemietoilette an. Die alternative Errichtung einer abflusslosen Grube ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers mit einer Wasserhaltung während der Bauphase verbunden. Im laufenden Betrieb fallen zusätzlich Wartungen und Dichtheitsprüfungen an. Darüber hinaus muss die Grube regelmäßig durch die SEM GmbH geleert werden.

Des Weiteren wäre die Errichtung und der Betrieb einer Kleinkläranlage in Bereichen ohne öffentliche Kanalisation grundsätzlich möglich, bedarf aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die auf Antrag durch die Untere Wasserbehörde (UWB) befristet erteilt werden kann. In diesem Fall ist vorher zu klären, welche Abwassermenge und -zusammensetzung voraussichtlich anfallen wird und ob die biologische Klärstufe der Kleinkläranlage diese auch verträgt. Ein zu geringer Schmutzwasseranfall ist ungünstig für die biologische Behandlungsstufe.

Im Vorhabengebiet stehen unterhalb einer Mutterbodenschicht äolische Sande auf Tonsteinen des Karbons an. Die Decksande haben eine gute Durchlässigkeit und sind zur Versickerung geeignet. Die im Vorhabengebiet und auf benachbarten Grundstücken durchgeführten Bohrungen zeigen jedoch, dass das Grundwasser, zumindest jahreszeitlich bedingt, hoch ansteht. Ab 1,4 m unter Geländeoberkante (GOK) ist daher mit Grundwasser zu rechnen. Aufgrund dieser geringen Flurabstände ist eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich bzw. mit einem hohen Flächenverbrauch realisierbar. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mülheim an der Ruhr empfiehlt daher den Vorhabenträger von der Pflicht zu Versickerung zu befreien. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch Einleitung in den Nebenlauf des Wambachs entlang der Straße Eschenbruch erfolgen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis verbunden mit Auflagen ist dafür erforderlich.

Detaillierte Aussagen hierzu können erst nach Konkretisierung der Planung und der Festsetzungen getätigt werden.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß der städtischen Klimaanalyse von 2003 umfasst das Vorhabengebiet zwei klimatische Teilbereiche. Der größere, westlich gelegene Teil der betrachteten Fläche unterliegt dem dörflichen Klima. Die Siedlung steht im Einfluss des Freilandes. Das

Bioklima ist überwiegend günstig, mit leichter Dämpfung der Klimaelemente, Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung. Der östliche Randbereich des Vorhabengebietes ist als Freilandklimatop gekennzeichnet. Dieses dient als Frischluftgebiet für die Stadt und verfügt über einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit, normale Strahlung und keine Quellen für Luftverunreinigungen.

Die betroffene Fläche liegt innerhalb eines Bereiches der Kaltluftbildung im Flachland- und Hangbereich mit mäßigen Temperaturminima.

Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse sind einzuhalten. Sie beinhalten für den regional bedeutenden Ausgleichsraum Freiland:

- Stadtnahe Freiflächen sollen als Ausgleichsräume gesichert und aufgewertet werden,
- Von Besiedlung freihalten,
- Keine Emissionen,
- Grünzüge sind auszubauen,
- Ausbau der Naherholungsgebiete anstreben.

Für Bereich des Lastraums der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete gilt:

- Günstige Bebauungsstrukturen erhalten,
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen,
- Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen,
- Erhaltung und Aufbau weiterer Gehölzstrukturen.

Ein Teil des Vorhabengebietes ist bereits heute versiegelt und bildet keine Kaltluft mehr aus. Der Anteil an versiegelter Fläche sollte nicht erhöht werden. Durch den Bau eines Gebäudes wird das Mikroklima, insbesondere die Windverhältnisse vor Ort beeinflusst. Das Vorhaben steht mit den Planungshinweisen der Klimaanalyse im Konflikt.

Da es sich wie oben beschrieben um Freilandklima und dörfliches Klima handelt, sollte im Rahmen der Überplanung ein möglichst hoher Begrünungsgrad erhalten bleiben und keine zusätzliche Flächenversiegelung angestrebt werden. Abhängig von den Ergebnissen der noch zu beauftragenden Gutachten LBP und ASP werden ggf. Maßnahmen definiert und im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsbeschreibung

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.

Im Vorhabengebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im weiteren Verfahrensverlauf können erst auf Grundlage der in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnisse die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern benannt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Bestandskartierung der Vegetationstypen durchgeführt und es werden die geschützten Bäume ermittelt. Zudem werden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff festgelegt. Anhand der vorliegenden Unterlagen wird dann ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Weiterhin ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich.

Die Ergebnisse der ASP und des LBP sowie in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und umzusetzen.