

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gracht / Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen

Darlegungstext

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

Verfahrensträger: Wilma Wohnen West Projekte GmbH
Pempelfurtstraße 1
40880 Ratingen

Planungsbüro: bap – büro für architektur + planung
hetschold / sunder
pferdebachstraße 249
58454 witten



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

1. Räumliche und strukturelle Situation	Seite 4-5
2. Planungsrechtliche Situation	
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	Seite 5
2.2 Teilraumentwicklungskonzept	Seite 6
2.3 Landschaftsplan	Seite 6
2.4 Masterplan „Zentren und Einzelhandel“ 2011	Seite 6
2.5 Bauleitpläne	Seite 6
2.6 Sonstige Festsetzungen/ Fernstraßengesetz (FStrG)	Seite 6
2.7 Kennzeichnungen	Seite 6
2.8 Nachrichtliche Übernahme (Bauschutzbereich)	Seite 6-7
2.9 Gender Mainstreaming	Seite 7
3. Ziele, Zwecke und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB)	
3.1 Anlass zur Planaufstellung	Seite 7
3.2 Projektbeschreibung	Seite 8-9
3.3 Ziele, Zwecke und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 9-10
3.4 Städtebauliche Kenndaten	Seite 11
3.5 Planungsalternativen	Seite 11

TEIL B

1. Entwurf zum Umweltbericht	Seite 12
1.1 Natur und Landschaft	Seite 12-14
1.2 Artenschutz	Seite 14-15
1.3 Verkehr und technische Infrastruktur	Seite 15
1.3.1 Erschließung, Flächen für den ruhenden Verkehr	Seite 15
1.3.2 Strom- und Energieversorgung	Seite 15
1.3.3 Schmutzwasserentsorgung	Seite 16
1.3.4 Niederschlagswasserentsorgung	Seite 16-17
1.3.5 Müllentsorgung	Seite 17
1.4 Immissionen	Seite 17-18
1.5 Bodenschutz und Altlasten	Seite 18
1.6 Klima und Luft	Seite 18-21
1.7 Umweltverträglichkeit	Seite 21

TEIL A

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Vorhabengebiet (Gemarkung Holthausen, Flur 3, Flurstücke 68; 69; 562; 769; 770; 775; 776;), liegt zwischen der beidseitig bebauten Stadtstraße „Gracht“ östlich der Einmündung zur „Honigsberger Straße“ in die Gracht im Norden und der „Essener Straße“ (Bundesstraße B1) im Süden. Diese ist in dem Bereich des Vorhabengebietes anbaufrei.

Die Historie der Nutzung beginnt in den 1950er Jahren mit Heizöl- und Kohlehandel, in den 1970er Jahren bis 2002 befand sich eine Tankstelle im Norden des Vorhabengebietes. Darüber hinaus umfasst der Bestand Lagergebäude, Werkstätten, Unterstände und unterirdische Tanks. Resultierend aus der bisherigen Nutzung sind die gewerblichen Grundstücke im Norden des Vorhabengebietes derzeit großflächig oberflächenversiegelt, die Nutzung ist aufgegeben.

Der nördliche Teil des Vorhabengebiets ist durch die Außenanlagen der Bestandsbebauung großflächig versiegelt, der südliche Teil ist weitgehend frei von Bebauung und derzeit Brachfläche.

Nordwestlich und nordöstlich des Vorhabengebietes schließt die nachbarschaftliche, kleinteilige Wohnbebauung an. Zur Essener Straße ist ein Schutzstreifen von 40m Tiefe von jeder Bebauung freizuhalten („Anbauverbotszone“). In westlicher Richtung besteht die Verbindung zum Naherholungsgebiet Rumbachtal.



Das Vorhabengebiet ist ca. 1,1 ha groß und weist ein leichtes Nord-Süd Gefälle auf.

Im Südwesten grenzt ein Waldstück an und im Osten befinden sich eine Wiese und gärtnerisch genutzte Flächen. Etwa 200m südwestlich des Vorhabengebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Oppspring und Rumbachtal", welches durch strukturreiche Waldbestände und Grünland geprägt ist.

Im Süden des Vorhabengebietes schließen sich bis zur Bundesstraße 1 „Essener Straße“ Brachflächen und eine straßenbegleitende baumreiche Gehölzkulisse an.

Die Straßenentfernung zum Hauptbahnhof Mülheim in Richtung Westen beträgt ca. 2,3 km, zum Rhein-Ruhr Zentrum in Richtung Osten ca. 3,8 km, zum Ortszentrum Heißen ca. 0,5 km.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den überörtlichen Verkehr ist mit dem ÖPNV-Verknüpfungspunkt Heißen – Kirche gegeben. Die Buslinie 132 ist fußläufig erreichbar und hat Anschluss an die U-Bahnlinie 18 und weiter an die Deutsche Bahn / S-Bahn (HBF).

Die Anbindung an das Bundesautobahn - Netz erfolgt über die Straße Gracht zur A40 und über die Velauer Straße zur A52.

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbaufläche und parallel zur Essener Straße (B1) Grünfläche dar. Somit entsprechen die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gracht / Einmündung Honigsberger Straße – U 22 (v)“ der räumlichen Zielaussage des RFNP.

2.2 Teilraumentwicklungskonzept Heißen (TREK)

Das Teilraumentwicklungskonzept Heißen (TREK) von Januar 2000 stellt das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Ein schmaler Teilbereich parallel der Essener Straße wird als Grünfläche dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005.

2.4 Masterplan Zentren und Einzelhandel 2011

Gemäß dem Masterplan „Zentren und Einzelhandel“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m das Stadtteilzentrum Heißen – Kirche (C - Zentrum).

2.5 Bauleitpläne

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

2.6 Sonstige Festsetzungen / Fernstraßengesetz (FStrG)

Im südlichen Grundstücksteil ist gem. § 9 FStrG ein Schutzstreifen von 40 m Tiefe vom Fahrbahnrand der B 1 (Essener Straße) von Bebauung freizuhalten („Anbauverbotszone“).

2.7 Kennzeichnungen

Das Vorhabengebiet liegt im generellen Einwirkungsbereich des Bergbaues.

2.8 Nachrichtliche Übernahme (Bauschutzbereich)

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 4 km-Radius des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen – Mülheim.

Bauvorhaben, welche die Höhe von 149,00 m über NHN (gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe) überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der

Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.9 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an der politischen 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 Vorhabenbezogene 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 von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen aus.

3.0 Ziele, Zwecke und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB)

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es das Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen. Hierdurch sollen kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen und die technische und soziale Infrastruktur funktionell gestärkt werden. Durch die innerstädtische Flächenausweisung soll die Bevölkerung im Stadtteil Holthausen gehalten und somit die Mantelbevölkerung gestärkt werden. Des Weiteren soll die Neubebauung auf die Prognosen des „Handlungskonzeptes 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 Nachfragepotential von 235 bis 350 neu errichteten Eigenheimen ermittelt, welches durch Neubauten gedeckt werden sollte.

3.2 Projektbeschreibung

Die Wilma Wohnen West Projekte GmbH aus Ratingen beabsichtigt als Vorhabenträger den vorhandenen Gebäudebestand zurückzubauen, das Vorhabengebiet an der „Gracht / Honigsberger Straße U 22 (v)“ für eine Wohnbebauung zu entwickeln und zu bebauen. Das Vorhabengebiet soll mit einer Stichstraße, abzweigend von der Straße „Gracht“ erschlossen werden. Der übrige Teil des Vorhabengebietes soll als Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorhabengebiet sind insgesamt 22 Wohneinheiten (WE) geplant. Davon sind 5 WE in Reihenhäusern mit II Vollgeschossen, Satteldach, 12 WE in 6 Doppelhäusern mit II Vollgeschossen, Satteldach und 5 WE in Einzelhäusern mit II Vollgeschossen, Staffelgeschoss, Dachterrasse und Flachdach.

Die von dem Gebäude und der funktional zugehörigen Terrasse bebaute Fläche soll auf max. 40 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,4) zugelassen werden.

Die geplanten Haustypen sind zu jeweiligen Gruppen zusammengefasst und in 3 Zonen gegliedert. Gruppenbezogene Anordnung von Hecken und / oder Pflanzstreifen unterstützen diese Gruppierungen und „Adressbildung“. Die Form der Gruppierung, die Ausrichtung der Schrägdachflächen nach Süden bzw. nach Westen mit leichter Eindrehung nach Süden optimiert die Nutzungsmöglichkeiten von Sonnenenergie und entspricht den Zielen der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Im Norden: Fortführung der Straßenrandbebauung mit II geschossiger Reihenhausbauung mit Satteldach. Terrassen und Hausgärten mit Südausrichtung.

Mitte West: 3 Doppelhäuser, Terrasse + Hausgärten in Westausrichtung, südlich eingedreht.

Mitte Ost: 3 Doppelhäuser, Terrasse + Hausgärten mit Südausrichtung.

Im Süden: II geschossige Einzelhausbebauung mit Staffelgeschoss / Dachterrasse, Flachdach, als Siedlungsabschluss. Die Bebauung öffnet sich und schafft einen aufgelockerten Übergang zum südlichen Grünraum bis zur B 1, „Essener Straße“.

Die Architektur der Reihenhäuser bedient sich einer klaren Formsprache und einer funktional begründeten, differenzierten Befensterung.

Glatte Putzflächen in hellen Farbtönen stehen im Kontrast zu ruhigen, dunklen Ziegeldachflächen. Präzise gesetzte Fallrohre der Dachentwässerung und Eingangsvordächer geben der Reihenhausanlage willkommene Gliederung.

Gleiches gilt auch für die Doppelhäuser.

Deren besondere in den Baukörper „eingeschnittene“ Eingangsgestaltung betont deren Individualität.

Die Einfamilienhäuser mit Dachterrassen sind in klaren kubischen Formen gestaltet, die Hauseingangslösungen stehen in Bezug zur Stellung der seitlichen Garage um so eine großzügige Vorzone zu ermöglichen. Die Erdgeschoß-Rückfront ist zum Garten hin fast vollständig verglast und bezieht den Außenraum sichtbar in das Wohnerlebnis ein.

Die geplanten Gebäude werden gemäß der Energie-Einsparungs-Verordnung (EnEV) geplant, die Ausrichtung der Dachflächen ist optimal für die Nutzung von Sonnenenergie abgestimmt. Garagendächer / Flachdächer sind für eine extensive Begrünung gut geeignet. Geordnete Hecken und Baumpflanzungen werden die kleinklimatischen Verhältnisse positiv beeinflussen.

Der Schutzstreifen von 40 m Abstand zur B 1 (Essener Straße) bleibt frei von Bebauung.

3.3 Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige, nachgefragte Neunutzung „Familienwohnen im Grünen“ bilden. Der Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung soll entsprochen werden, wobei vorhandene Siedlungsstrukturen ergänzt werden sollen.

Für die Baugrundstücke und die Erschließungsflächen sollen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Maßnahmen formuliert werden (z. B. Baum- und Heckenpflanzungen, extensive Dachbegrünung, Regenwasser - versickerungsfähige private Verkehrs - und Zugangsflächen, und eine generelle Begrenzung von befestigten Flächen).

Wie dem Biotopkataster des LANUV NRW zu entnehmen ist, liegt der südliche Teil des Vorhabengebietes innerhalb des BK 4507-0081: „Hecke, Brachflächen und Grünland nördlich Essener Straße“ und des VB-D-4507-020 „Grünland- Gartenbrachen- Komplex in Mülheim a. d. Ruhr“. Diese sind aufgrund ihrer Wiesen- und Heckenstrukturen und ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop von Grünflächen innerhalb der Mülheimer Innenstadt von Bedeutung.

Schutzziele sind hierbei u. a. der Erhalt reichstrukturierter Grünlandbereiche und Gartenbrachen im urban- industriellen Ballungsraum als Trittsteinbiotop sowie der Erhalt eines vielfältig strukturierten, ländlich geprägten Landschaftsbereiches.

Die im Vorhabengebiet verbleibenden Biotopflächen sollen planungsrechtlich gesichert, und eine gärtnerische Nutzung dieser Flächen soll ausgeschlossen werden.

Im Laufe des weiteren Verfahrens zum VBB wird im Rahmen einer differenzierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- planungsrechtliche Sicherung von insgesamt 22 WE in Form von Einfamilien-Wohnhäusern
- planungsrechtliche Sicherung der im Vorhabengebiet verbleibenden Biotopflächen
- planungsrechtliche Sicherung einer neuen, inneren (Fahr)Erschließung, abzweigend von der Straße „Gracht“.

3.4 Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz:

Fläche des Vorhabengebietes	11.172 m ²
Verkehrsfläche	908 m ²
Netto – Baulandfläche	6.662 m ²
Biotopfläche	3.602 m ²

3.5 Planungsalternativen

Angesichts des Wohnumfelds erscheint eine gewerbliche Nutzung nicht erstrebenswert.

Eine mit der Wohnnutzung gemischte Nutzung würde sich gegenseitig Nutzungsanforderungen aus dem begrenzten Raum streitig machen.

Die Körnung des Gebiets ließe bauliche Großformen als Fremdkörper erscheinen.

Die vorhandene Fläche des Vorhabengebiets so zu belassen, ist aus Gründen der Lagequalität im Stadtgefüge und mit Rücksicht auf die qualitätsvolle Umgebung ebenfalls keine Option.

Die vorgeschlagene Wohnbebauung ist daher hinsichtlich Nutzung und Gestalt als sinnvoll zu betrachten und bietet ein adäquates Angebot zur Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnen im Grünen.

Nutzungsalternativen für das Vorhabengebiet werden deshalb nicht entwickelt.

TEIL B

1. Entwurf zum Umweltbericht

Wesentliche Elemente der Richtlinie 2001/42 EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (Plan-UVP-Richtlinie oder auch SUP-Richtlinie) wurden mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in nationales Recht umgesetzt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur „Umweltprüfung“ (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit gemäß §§ 2 und 2a BauGB (Baugesetzbuch) ein **Umweltbericht** zu erstellen.

Der Umfang und Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich im Wesentlichen aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet u.a. die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des anstehenden Bauleitplans (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

In seiner Endfassung zeigt er auf, wie die Umweltbelange in der Bauleitplanung gesehen und gewichtet worden sind, bevor sie in den Prozess der Abwägung mit anderen Belangen einbezogen werden.

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

1.1 Natur und Landschaft

Der nördliche Teil des Vorhabengebiets ist durch die Außenanlagen der Bestandsbebauung großflächig versiegelt, der südliche Teil ist weitgehend frei von Bebauung.

Im Südwesten – außerhalb des Vorhabengebietes - grenzt ein Waldstück an und im Osten befinden sich eine Wiese und gärtnerisch genutzte Flächen.

Im Süden des Vorhabengebietes schließen sich bis zur Bundesstraße 1 „Essener Straße“ Brachflächen und eine straßenbegleitende baumreiche Gehölzkulisse an.

Nordwestlich und nordöstlich des Vorhabengebietes findet man nachbarschaftliche, kleinteilige Wohnbebauung.

Etwa 200m südwestlich des Vorhabengebiets beginnt das LSG "Oppspring und Rumbachtal", welches durch strukturreiche Waldbestände und Grünland geprägt ist. Weiter südlich (Entfernung zum Plangebiet ca. 600m) befindet sich das NSG „Rumbachtal, Gothenbach, Schlippenbach“, welches sich durch ein naturnahes Bachsystem mit Feuchtwiesen, Buchen- Eichenwäldern und Auwaldresten auszeichnet.

Wie dem Biotopkataster des LANUV NRW zu entnehmen ist, liegt der südliche Teil des Vorhabengebietes innerhalb des BK 4507-0081: „Hecke, Brachflächen und Grünland nördlich Essener Straße“ und des VB-D-4507-020 „Grünland-Gartenbrachen-Komplex in Mülheim an der Ruhr“. Diese sind aufgrund ihrer Wiesen- und Heckenstrukturen und ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop von Grünflächen innerhalb der Mülheimer Innenstadt von Bedeutung. Schutzziele sind hierbei u.a. der Erhalt reichstrukturierter Grünlandbereiche und Gartenbrachen im urban-industriellen Ballungsraum als Trittsteinbiotop sowie der Erhalt eines vielfältig strukturierten, ländlich geprägten Landschaftsbereiches.

Für die im Vorhabengebiet verbleibenden Biotopflächen sollen mit dem Ziel „Erhalt und Entwicklung“ im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden.

Eine gärtnerische Nutzung dieser Flächen soll ausgeschlossen werden.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale der oben genannten Eingriffsdefinition nach BNatSchG erfüllt sind.

Gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG hat bei einem Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes (hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VBB) vorgenommen wird, der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen.

Im Laufe des weiteren Verfahrens zum VBB wird im Rahmen des noch zu erarbeitenden Landschaftspflegerischen Begleitplans eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt und der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt.

Für die Baugrundstücke und die Erschließungsflächen werden entsprechende grünordnerische Maßnahmen formuliert und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (z.B. Baum- und Heckenpflanzungen, extensive Dachbegrünung, versickerungsfähige private Verkehrs- und Zugangsflächen etc. und eine generelle Begrenzung von befestigten Flächen)

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.2 Artenschutz

Tierarten Gemäß Urteil des OVG NRW vom 30.01.2009 (7 D 11/08.NE) richten sich die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar an die Bauleitplanung, sondern an die Vorhabenzulassung.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL).

Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen

in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-Richtlinie) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Um die artenschutzrechtlichen Belange für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtssicher abzuarbeiten, wird im Auftrag des Vorhabenträgers im ersten Schritt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser orientiert sich an 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 06.06.2016) 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.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechend berücksichtigt.

1.3 Verkehr und technische Infrastruktur

1.3.1 Erschließung, Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung der geplanten 22 Wohneinheiten erfolgt über eine geplante Mischverkehrsfläche in Pflasterbauweise, die in einer Wendeanlage, ausgelegt gem. RAST 06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, endet. In der Mischverkehrsfläche werden 6 Besucherstellplätze vorgesehen. Der Anschluss an die Straße Gracht erfolgt mit einer Gehwegüberfahrt unter Berücksichtigung der Schleppkurven für die Feuerwehr und ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Von der Mischverkehrsfläche ausgehend sind drei kurze Erschließungsstichwege in östliche Richtung geplant. Die geplanten 44 privaten Stellplätze werden vor und in 22 Garagen angeordnet.

1.3.2 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt von der Straße Gracht vom Bestandsnetz der Versorgungsträger.

1.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung kann an die städtische Mischwasserkanalisation angebunden werden

1.3.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das unbelastete Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften. Sollte dies aufgrund der geologischen Randbedingungen oder stofflichen Beschaffenheit des Niederschlagswassers (z. B. bei Verkehrsflächen) nachweislich nicht möglich sein, so kann das Oberflächenwasser theoretisch über die angrenzenden Mischwasserkanäle in der Gracht und in der Essener Straße abgeführt werden.

Eine Ableitung in den nördlich des Baugebietes verlaufenden Mischwasserkanal in der Gracht dürfte sich aufgrund der Topografie schwierig gestalten. Wegen der Hanglage lägen zumindest Teile des Baugebietes unterhalb der Rückstauenebene.

Ein Anschluss an die Essener Straße im Süden ist wegen der zu querenden Bundesstraße, der angrenzenden Privatgrundstücke und der Entfernung zum öffentlichen Kanal sowohl genehmigungs- und bautechnisch aufwändig. Außerdem ist der Regenwasserabfluss aufgrund der hydraulischen Auslastung der dortigen Mischwasserkanäle auf einen Wert von 10 l/s zu drosseln.

Dafür ist im weiteren Verfahrensverlauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und mit der Fachbehörde abzustimmen.

Das Verfahrensgebiet gehört zum Einzugsgebiet des Rumbachs und seiner Nebenläufe, welcher im Februar 2015 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde.

Eine Direkt- oder Indirekteinleitung von Niederschlagswasser in den Rumbach wird aus wasserrechtlicher Sicht sehr kritisch betrachtet und bedarf detaillierter rechnerischer Nachweise. Diese sind ebenfalls im

weiteren Verfahrensverlauf zu erarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

1.3.5 Müllentsorgung

Die geplante HAUPTerschließungsstraße (Mischverkehrsfläche) wird so ausgebaut, dass das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug gegeben ist. Die Mischverkehrsfläche endet in einer Wendeanlage gemäß RAST 06, die ein Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglicht. Für die Wohneinheiten, die an den drei östlichen Stichwegen liegen, werden Müllabholplätze unmittelbar an der HAUPTerschließungsstraße vorgesehen.

1.4 Immissionen

Straßenverkehrslärm

Insbesondere der Straßenverkehrslärm durch die Quellen Essener Str. (B1) u. Gracht hat einen Einfluss auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts werden nach Daten des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) als auch den Kartierungen zur EU-Umgebungs-lärmrichtlinie deutlich überschritten.

Für die Fassaden der Gebäude ist aber von Ausnahmen abgesehen nicht damit zu rechnen, dass erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, die über den Lärmpegelbereich III hinausgehen.

Im Rahmen einer noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung werden die auf das Vorhabengebiet einwirkenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet.

Mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung wird überprüft, ob die Anforderungen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes eingehalten werden können. Im Falle einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind mögliche Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und zu formulieren.

Fluglärm

Betreffend Fluglärm weist das zu den Auswirkung der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) für das Plangebiet

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 Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen müssen. Unter diesen Gesichtspunkten sind demnach keine Bedenken des vorbeugenden Lärmschutzes gegeben die gegen eine Realisierung der Bebauung sprechen würden.

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 (Ostabflüge) beeinträchtigt sein.

1.5 Bodenschutz und Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung besteht Altlastenverdacht im Bereich des Vorhabengebietes.

Es ist beabsichtigt die Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung sowie die daraus resultierenden Maßnahmen zum Bodenschutz durch gutachterlichen Fachbeitrag und in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr in das weitere Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) einzupflegen.

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.6 Klima und Luft

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt die Zielsetzung auf, „**Luft** und **Klima** auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

In den Klimaanalysen der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 und des RVR aus dem Jahr 2011 wird die nördliche Teilfläche, im Bereich der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung, dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet. Dort sind ein ausreichender Luftaustausch und meist gute Bioklimate zu finden, wobei die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen schwache Wärmeinseln bewirken.

Die südliche Teilfläche des Plangebietes wird als „Freilandklima“ aufgeführt. Sie dient als Frischluftgebiet für die Stadt und verfügt über einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit, normale Strahlung sowie keine Quellen für Luftverunreinigungen. Zudem dient die Fläche als potenzielles Kaltluftbildungsgebiet der Hochflächen und innerstädtischen Bereiche. Dies bedeutet, dass die freien Flächen ein geringes bis mäßiges Kaltluftbildungspotenzial besitzen, welches jedoch nicht immer im Rahmen von Messkampagnen durch deutlich geringere Temperaturen nachweisbar ist. Der Abfluss erfolgt innerhalb einer Belüftungsbahn, welche von Hindernissen freigehalten werden sollte. Weiterhin gehört dieser Teil des Plangebiets zum Kaltluftgebiet Rumbachtal. Innerhalb dieses Gebiets sind daher zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundsätzlich sind auch die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse einzuhalten.

Der südliche Teilbereich des Vorhabengebietes gehört zu einem Grünzug, der als „regional bedeutsamer Ausgleichsraum Freiland“ klassifiziert wird und daher als klimatisch wertvoll gilt.

Um die klimatische Situation nicht nachteilig zu verändern, ist daher die Inanspruchnahme der vorhandenen südlichen Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Durch ein entsprechendes und noch zu erarbeitendes Klimagutachten sind die Auswirkungen des Vorhabens differenziert zu ermitteln und zu bewerten.

Ziel der der Stadt Mülheim an der Ruhr ist „klimaschonend und energieeffizient zu bauen“.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen daher auch entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die dazu beitragen, die geplante Bebauung möglichst klimaenergetisch optimiert realisieren zu können.

Da sich die Vorhabensfläche im Besitz eines Investors befindet, können im noch zu erarbeitenden Städtebaulichen Vertrag Regelungen vereinbart

werden, die ggf. über das hinausgehen, was auf der Ebene der Bauleitplanung möglich ist.

Luftreinhaltung

Saubere Luft ist zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der gesamten Umwelt unabdingbar.

Zentrale Aufgabe der Luftreinhaltung ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer zuträglichen Luftqualität, sowohl im lokalen Umfeld wie auch im weiträumigen Maßstab. Im Vordergrund steht dabei zunächst der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, die als Immissionen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter einwirken.

Ferner gilt es, Gefahren und Belästigungen, die beim Betrieb von Anlagen auftreten können, zu vermeiden.

Durch Minderung der bestehenden Immissionsbelastungen verfolgt die Luftreinhaltepolitik langfristig das Ziel, schädlichen Umwelteinwirkungen konsequent vorzubeugen (Vorsorgeprinzip).

Die Luftqualität wird in Nordrhein-Westfalen gemäß der EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG systematisch überwacht. Für die Gebiete, in denen die Grenzwerte für Luftschadstoffe überschritten werden, sind Luftreinhaltepläne aufzustellen.

Die Luftreinhaltepläne umfassen alle Maßnahmen, die zur Einhaltung der Grenzwerte ab einem Stichtag und auf Dauer notwendig sind. Werden trotz ergriffener Maßnahmen die Grenzwerte nicht eingehalten sind die Pläne fortzuschreiben.

In allen Ruhrgebietsstädten, wie auch in vielen weiteren Städten Nordrhein-Westfalens, werden die EU-Grenzwerte von Feinstaub und Stickstoffdioxid überschritten. Die Bezirksregierungen Düsseldorf, Münster und Arnsberg haben daher gemeinsam den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet aufgestellt.

Im Jahre 2008 trat der erste Luftreinhalteplan Ruhrgebiet in Kraft. Nach einem Evaluierungsprozess wurde er in den Folgejahren fortgeschrieben. Der aktuelle Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 trat am 15. Oktober 2011 in Kraft. Er besteht aus den drei Teilplänen West, Nord und Ost, die den übergreifenden, regionalen Ansatz der Luftreinhaltung im gesamten Ruhrgebiet zu Grunde legen. Für Mülheim ist der Teilplan West relevant, er umfasst die Städte Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen.

Im Rahmen des Luftschadstoffscreenings zur Aufstellung des Luftreinhalteplans wurden ausschließlich Straßen mit Randbebauung betrachtet. Entsprechend liegen zu dem hier zu betrachtenden Straßenabschnitt der B1 keine Daten zur Luftqualität vor, auf deren Grundlage sich eine Einschätzung zur Belastung der südlichen Bereiche des Plangebietes ableiten lässt. Entsprechend der räumlichen Nähe zur B1 sollte daher im Laufe des Bauleitplanverfahrens zum Ausschluss möglicher Belastungen daher eine Luftschadstoffbetrachtung auf Basis der "Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung" (RLuS 2012) vorgelegt werden.

1.7 Umweltverträglichkeit

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu bewerten. Grundlage hierfür sind u.a. die oben angesprochenen Fachgutachten und die Ergebnisse aus der Träger- und Bürgerbeteiligung.

Die Ergebnisse der umweltrelevanten Belange sind im fortzuschreibenden Umweltbericht darzulegen.