

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **„Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

## **Darlegungstext**

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

Vorhabenträgerin:

Bonava Wohnbau GmbH

Parsevalstraße 7a

40468 Düsseldorf

Planungsbüro:

**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A: Darlegungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	4
1.2 Bestandsbeschreibung .....	6
1.2.1 Lage und städtebauliche Situation .....	6
1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld .....	7
1.2.3 Verkehr, ruhender Verkehr .....	7
1.2.4 Entwässerung .....	9
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>9</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Entwurf des Regionalplans Ruhr .....	9
2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne .....	9
2.3 Landschaftsplan .....	10
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	10
3.2 Ziele der Planung .....	11
<b>4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
4.1 Leitidee .....	11
4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	12
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	12
4.4 Erschließung und ruhender Verkehr .....	13
4.5 Entwässerungskonzept .....	14
4.6 Gender Mainstreaming .....	14
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>15</b>
6.1 Verfahren .....	15
6.2 Planungsalternativen .....	16
<b>7. Verträge .....</b>	<b>16</b>

<b>Teil B: Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	18
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	21
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>21</b>
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung .....	22
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung.....	22
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	24
2.4 Schutzgut Boden/Fläche .....	25
2.5 Schutzgut Wasser.....	25
2.6 Schutzgut Luft und Klima.....	26
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	27
<b>3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....</b>	<b>27</b>
<b>4. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>27</b>

## **Teil A: Darlegungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **1. Räumliche und strukturelle Situation**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) befindet sich zentral in der Stadt Mülheim an der Ruhr, ca. 1,5 km (Luftlinie) südwestlich des Stadtzentrums. Er umfasst diverse Gebäude mit zugehörigen Grundstücken des RWW<sup>1</sup>-Wasserwerks Dohne. Das Vorhabengebiet wird durch eine öffentliche Wegeverbindung (im öffentlichen Eigentum stehende Parzellen, im Weiteren: „Querspange Leinpfad/ Dohne“) in zwei Teile getrennt (siehe nachfolgende Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Diese stellt die Verbindung zwischen der östlich des Vorhabengebiets verlaufenden Straße Dohne und dem im westlichen Vorhabengebiet befindlichen Leinpfad dar.

Im Bereich nördlich der „Querspange Leinpfad/ Dohne“ umfasst der Geltungsbereich des VEPs das Flurstück 174. Das vorhandene, im nordöstlichen Bereich liegende Klärbecken ist somit ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs des VEPs.

Der Bereich südlich der „Querspange Leinpfad/ Dohne“ umfasst das Flurstück 231. Mit der Überplanung der zuvor genannten Flurstücke wird der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) definiert.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit zusätzliche Flächen, die nicht in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin stehen, aufgrund eines städtebaulichen Erfordernisses in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) einzubeziehen. Im vorliegenden Fall hat die Einbeziehung von Flächen die Sicherung der öffentlichen Erschließung zum Leinpfad und die Regelung der Erschließung der anliegenden Grundstücke (Flurstücke 78, 79 und 161), einschließlich Sicherung des Leinpfades, zum Gegenstand. Mit der Einbeziehung der Bestandsflächen und Berücksichtigung vorhandener Funktionen erfolgt eine abgestimmte Integration des Vorhabens in die Bestandssituation.

Sowohl die zuvor beschriebene „Querspange Leinpfad/ Dohne“ (Flurstücke 81 und 159) als auch der Leinpfad (Teil aus Flurstück 4) in dem betroffenen Abschnitt werden zur Entwicklung einer ganzheitlichen städtebaulichen und zusammenhängenden Planung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad - W 13 (v)“ einbezogen. Weiterhin werden aufgrund der direkten Nachbarschaft und städtebaulichen Bedeutung für die Vorhabenplanung die Flurstücke Nr. 78, 79 und 161 (Baudenkmal Leinpfad 1) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Hierdurch kann ergänzend die Erschließungssituation der Bestandsgrundstücke verbessert und neu geregelt werden.

---

<sup>1</sup> RWW: Rheinisch-Westfälisches-Wasserwerk

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad - W 13 (v)“ wird im Norden begrenzt durch die Parkanlage des Thyssen Parks. Die östliche Grenze stellt die Straße Dohne bzw. die rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Straße Dohne dar. Den südlichen Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden die nördliche Grenze des rückwärtigen Flurstücks der Bebauung Dohne, Haus Nr. 68c und die nördliche Grenze des Flurstücks 91, auf dem außerhalb des Geltungsbereichs eine Trinkhalle steht. Im Westen wird die Grenze des Vorhabengebietes durch den Leinpfad definiert, dessen Verlauf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 10.400 m<sup>2</sup>, der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Größe von ca. 8.100 m<sup>2</sup> auf.

Die räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in der Planzeichnung durch entsprechende Signaturen eindeutig festgesetzt.

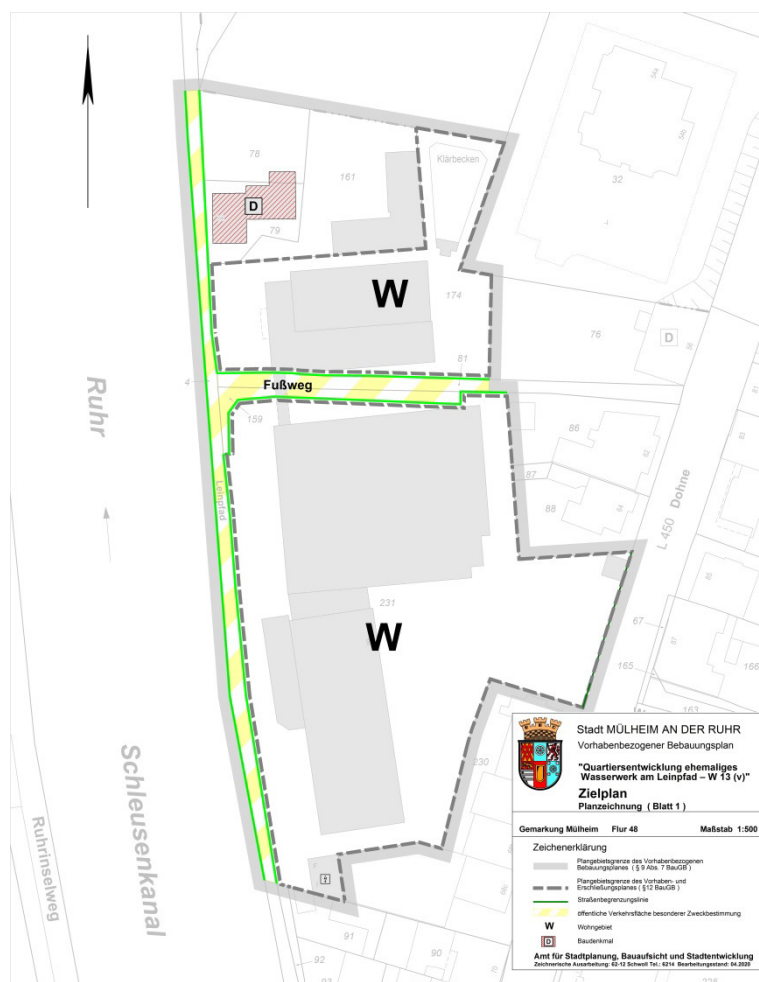


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup>Stadt Mülheim an der Ruhr Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf, Büro Rotterdam Dakowski, Leverkusen mit Wünderlich –  
Landschaftsarchitektur, Düsseldorf

## 1.2 Bestandsbeschreibung

### 1.2.1 Lage und städtebauliche Situation

Das im Jahre 1875 gegründete Wasserwerk der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde aufgrund der schlechten Wasserqualität der Mülheimer Brunnen und der damit einhergehenden Angst vor Seuchen errichtet. Im Jahre 1912 wurde das Wasserwerk Teil der neu gegründeten Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft (RWW).

Bis Ende der 1970er Jahre erfolgte unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen die Elektrifizierung der Pumpwerke. Auf der Dohne-Insel, westlich des Vorhabengebietes in der Ruhr gelegen, wurde der Gebäudekomplex, der noch aus der Erweiterung in den 1920er Jahren stammte, durch einen Neubau ersetzt. Vom Wasserwerk Dohne aus wurden weite Teile der Stadt Mülheim an der Ruhr mit Trinkwasser versorgt.

Da die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft das Wasserwerk in Essen-Kettwig in der Vergangenheit ertüchtigt hat, kann das Wasserwerk Dohne zurückgebaut werden. Die Wasserversorgung ist trotz dieser Maßnahme sichergestellt.

Der heutige Gebäudekomplex bestimmt das Vorhabengebiet. Südlich der „Querspange Leinpfad/ Dohne“ befinden sich das Maschinenhaus und der Pulsator. Die südlichen Gebäude erreichen eine Höhe bis zu 10,0 m über vorhandenem Gelände. Nördlich liegt das Gebäude der Filteranlage. Dieses weist eine Höhe von ca. 5,0 m über vorhandenem Gelände auf. Im Norden ergänzen das Baudenkmal mit Nebengebäuden (Leinpfad 1) und das östlich hiervon gelegene Klärbecken die baulichen Anlagen. Im Süden ist im Anschluss an das vorhandene Trafogebäude, außerhalb des Geltungsbereiches die Trinkhalle an der Florabrücke zu nennen.

Im südlichen Teil des Vorhabengebietes ist neben der angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung den Gebäuden des Wasserwerks eine befestigte Hoffläche vorgelagert.

Die vorhandene, im Südwesten gelegene unterirdische Druckerhöhungsanlage ist Teil des Vorhabengebiets. Die Anlage wurde Ende des Jahres 2018 mit dem Ziel einer konstanten Trinkwasserversorgung fertiggestellt. Sie dient der Versorgung des Mülheimer Stadtteils Saarn und des Essener Stadtteils Fulerum. Der Leinpfad entlang der Ruhr, so wie er sich in der Örtlichkeit darstellt, befindet sich in Teilen auf dem Grundstück des ehemaligen Wasserwerks und orientiert sich nicht an den Katastergrenzen.

Das vorhandene Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 7,0 m ab. So beträgt ein Referenzpunkt der Geländehöhe an der Dohne beispielsweise 44,59 m über NHN (NHN: Normal-Höhen-Null). Am Leinpfad beträgt die Geländehöhe des Vergleichspunktes lediglich 37,78 m über NHN.

### **1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Westlich grenzt an das Vorhabengebiet die Ruhr mit dem Schleusenkanal.

Des Weiteren befindet sich der Thyssen Park mit dem Baudenkmal der Thyssen-Villa (Dohne 54) nördlich des Vorhabengebietes.

Der Leinpfad stellt mit den der Erholung dienenden Sitzmöglichkeiten eine Wegeverbindung an der westlichen Seite des Vorhabengebietes mit weitergehender Verbindung zum Stadtteil Saarn im Süden und der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr im Norden dar. Am südlichen Rand des Vorhabengebietes, unmittelbar außerhalb gelegen, befindet sich ein Kiosk.

Entlang der Dohne befindet sich weitestgehend Wohnbebauung in Form von dreigeschossigem Wohnungsbau. Herauszuheben ist hier das östlich an das Vorhabengebiet angrenzende Baudenkmal Dohne 56. Im Süden schließen sich u. a. vereinzelt Hotelnutzungen an.

### **1.2.3 Verkehr, ruhender Verkehr**

Der Anschluss des Vorhabengebietes an das Verkehrsnetz erfolgt durch die Straße Dohne. Die Straße Dohne ist als Landesstraße L 450 klassifiziert. Durch das Vorhabengebiet verläuft die öffentliche „Querspange“, ausgehend von der Straße Dohne Richtung Leinpfad.

Über die Dohne und Mendener Straße kann in südlicher Richtung das städtische und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (Bundesstraße 1, Verbindung zwischen Düsseldorf und Essen) erreicht werden. In nördlicher Richtung ist über die Friedrichstraße die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr zu erreichen.

Des Weiteren verläuft mit dem Leinpfad ein wichtiger Fußweg entlang der Ruhr an der westlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit der Fußwegeverbindung besteht damit für das Vorhabengebiet eine Verbindung zum Stadtteil Saarn im Süden und der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr im Norden.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich entlang der Dohne im öffentlichen Straßenraum. Mit der vorhandenen Altbebauung ist hier bereits heute eine hohe Auslastung des Angebotes festzustellen.

In direkter Nachbarschaft befindet sich südlich des Vorhabengebietes eine Bushaltestelle der Linie 151 der Ruhrbahn GmbH. Mit dieser Linie wird eine Verbindung in das Essener Stadtgebiet zum Kettwiger Markt angeboten. In entgegengesetzter Richtung befindet sich die Haltestelle der Busverbindung nördlich des Vorhabengebietes an der Kreuzung Trooststraße mit einer Verbindung zum Hauptbahnhof Mülheim an der Ruhr. Die Busverbindung wird stündlich bedient.

Parallel zur Dohne in östlicher Richtung verläuft die Kampstraße. Hier befindet sich in geringer Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie 104 der Ruhrbahn GmbH. Mit dieser Verbindung wird die Erreichbarkeit des Essener Stadtgebietes (Abzweig Aktienstraße) und in entgegengesetzter Richtung der Hauptfriedhof Mülheim gewährleistet. Die Straßenbahn fährt tagsüber in einem Viertelstundentakt.

Innerhalb des Vorhabengebietes existieren Wegerechte. Das Baudenkmal (BD) Leinpfad 1, im nordwestlichen Geltungsbereich des VBBs gelegen, ist über ein bestehendes Wegerecht an die öffentliche Erschließung „Querspange Leinpfad/ Dohne“ und im Weiteren an die Dohne angebunden. Darüber hinaus bestehen Wegerechte für die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) und die Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die über das Flurstück 231 geführt werden.

In Vorbereitung eines der Bauleitplanung vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens (s. hierzu Kapitel 3.2) wurde bereits ein Verkehrsgutachten<sup>3</sup> erarbeitet, das die verkehrliche Situation im Hinblick auf das Vorhaben für die Straße Dohne sowie an relevanten Knotenpunkten im Umfeld betrachtet.

Als Fazit ist demnach festzuhalten, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur den zu erwartenden Mehrverkehr grundsätzlich aufnehmen und abwickeln kann. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die verkehrlichen Auswirkungen vertiefend untersucht.

---

<sup>3</sup> Entwicklungsfläche Dohne 66 in Mülheim an der Ruhr, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum Juni 2019



### **1.2.4 Entwässerung**

Derzeit sind die Voraussetzungen für die Entwässerung innerhalb des Vorhabengebietes gegeben. Das Schmutzwasser wird derzeit der in der Straße Dohne liegenden Mischwasserkanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser wird derzeit ebenfalls in den Kanal eingeleitet.

Im Vorhabengebiet befinden sich über 200 Meter Rohrleitungen der öffentlichen Kanalisation. Ein großer Teil wurde im Jahr 2007 mittels Schlauchlining saniert. Der Rest befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird daher frühzeitig eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern und Behörden zum Umgang mit den Rohrleitungen durchgeführt.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Entwurf des Regionalplans Ruhr**

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) sieht für das Vorhabengebiet an der Dohne „Wohnbauflächen/ Allgemeine Siedlungsbereiche (W/ASB)“ vor. Lediglich der Leinpfad im Westen des Vorhabengebietes ist als "Grünfläche/ Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (Grünfläche/ AFAB)" mit den Überlagerungen „Regionale Grünzüge" und „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)" dargestellt bzw. festgelegt.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können somit aus den Darstellungen des RFNP entwickelt werden.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr wird das Vorhabengebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ festgelegt. Lediglich der Leinpfad im Westen des Vorhabengebietes wird als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB)" mit den überlagernden Freiraumfunktionen „Regionale Grünzüge", „Schutz der Natur", „Grundwasser- und Gewässerschutz" und „Überschwemmungsbereiche" festgelegt.

### **2.2 Bebauungspläne/ Fluchtlinienpläne**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Für die Dohne besteht der am 07.04.1964 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan „378 – Dohne/Friedrichstraße“. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ sollen die bisher

bestehenden Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben werden.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr in der aktuell gültigen Fassung.

## **3. Anlass und Ziel der Planung**

### **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Das Grundstück des ehemaligen Wasserwerks Dohne befindet sich in exponierter Lage im Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr und ist zum Großteil von Bestandsgebäuden des ehemaligen Wasserwerks geprägt. Die Funktion als Wasserwerk wurde mittlerweile an diesem Standort aufgegeben. Die betroffenen Grundstücke wurden zur Nachnutzung mit Wohnbebauung an die Vorhabenträgerin, die Bonava Wohnbau GmbH, veräußert. Die Vorhabenträgerin verfügt somit über die Verfügungsberechtigung zur Entwicklung der Grundstücke durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Um die städtebauliche Qualität an dem potentialreichen Standort zu sichern, hatte sich die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr dazu entschieden, ein einphasiges anonymes Wettbewerbsverfahren mit eingeladenen Teilnehmern gemäß RPW 2013 vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Struktur und die Aufwertung der Gesamtsituation einer nicht mehr in Betrieb befindlichen Nutzung durch Wohnnutzung unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse (u.a. Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz) war eines der Ziele für das Wettbewerbsverfahren. Weiterhin stand insbesondere die Schaffung einer kleinteiligen Nachbarschaft im Vordergrund sowie die Vielfalt innerhalb des Quartiers – auch in Bezug auf die Gestaltung der einzelnen Baukörper. Ein lebendiges Wohnquartier inklusive entsprechender Freiraumqualität und eigener Identität sollte auf dem Areal des Wettbewerbsgebiets entwickelt werden.

Da sich das Vorhabengebiet in unmittelbarer Nähe zu der westlich verlaufenden Ruhr befindet und der nördlich gelegene Thyssen Park ein weiteres die Aufenthaltsqualität steigerndes Element darstellt, sollten diese Potentiale in die Planung integriert werden. Weiterhin war auch der Leinpfad, der für Fußgänger eine bedeutende Verbindung darstellt, als qualitätsvoller Bestandteil zu berücksichtigen und in seiner heute nutz- und begehbaren Fläche zu erhalten.

Aus dem Wettbewerb ging nach der Beurteilung der eingereichten Arbeiten durch das Preisgericht die Arbeit des Büros Rotterdam Dakowski, Leverkusen mit Wündrich Landschaftsarchitektur, Düsseldorf mit dem ersten Preis hervor. Die Arbeit dient nun für

die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als städtebauliche Grundlage und zugleich als Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### **3.2 Ziele der Planung**

Auf der Basis des Siegerentwurfes des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens geschieht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ mit folgenden Zielen:

- Planungsrechtliche Sicherung eines attraktiven neuen Wohnraumangebotes für ca. 80 Wohneinheiten durch Festsetzung von Wohngebieten
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Baudenkmals (Leinpfad 1) im nördlichen Geltungsbereich durch Festsetzung eines Wohngebietes
- Planungsrechtliche Sicherung bzw. Verbesserung der notwendigen Erschließung der Bestands- und der Neubebauung durch Festsetzung von Verkehrsflächen.

## **4. Städtebauliche Konzeption/ Projektbeschreibung**

Mit der Durchführung des einphasigen anonymen Wettbewerbs im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Sinne der bauleitplanerisch wünschenswerten städtebaulichen Variantenuntersuchung entsprochen. Der prämierte Entwurf zeichnet sich durch folgende Inhalte aus:

### **4.1 Leitidee**

Das Vorhaben entwickelt sich unter dem Leitgedanken „Menschen in die Stadt“. Durch die zentrumsnahe Lage des Vorhabengebietes entsteht an der Dohne ein Quartier mit citytypischen Wohnformen. Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag geleistet, die wachsende Bedeutung und Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage zu decken. Durch das Konzept sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit privaten Tiefgaragenstellplätzen planungsrechtlich gesichert werden, die notwendigen Besucherparkplätze sind weitgehend oberirdisch, verteilt im Vorhabengebiet angesiedelt. Die im Süden gelegene und weiterhin benötigte Trafostation und die komplett unterirdische Druckerhöhungsanlage sind in das städtebauliche Konzept integriert bzw. berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf ist durch zwei öffentliche Erschließungsachsen in Ost-West-Richtung (bestehende „Querspange Leinpfad/ Dohne“ und eine neu entwickelte fußläufige Wegeverbindung mit Treppenanlagen) gekennzeichnet, die das Vorhabengebiet gliedern und den Straßenraum der Dohne mit dem Leinpfad an der Ruhr vernetzen.

Bei der neuen Bebauung entstehen 10 Mehrfamilienhäuser, welche in Form einer Schleife in dem Vorhabengebiet angeordnet sind. Die Gebäude passen sich in der Ausbildung ihrer Höhenlage an die vorhandene Topografie an. Die neue Bebauung berücksichtigt das

denkmalgeschützte Gebäude am Leinpfad durch einen städtebaulichen Rücksprung. Das Denkmal rückt so in den Vordergrund und wird entsprechend gewürdigt.“<sup>4</sup>

## **4.2 Bauungs- und Nutzungskonzept**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfes planungsrechtlich umgesetzt werden. Hierbei soll im weiteren Verfahrensverlauf die Anordnung der Gebäude mit dem Auftakt der neuen Bebauung an der Dohne, welche bis an den Straßenraum grenzt, entsprechend festgesetzt werden. Weiterhin soll die Positionierung der sonstigen Gebäude und die Ausformung öffentlicher und halböffentlicher Freibereiche entsprechend planungsrechtlich umgesetzt werden. Insgesamt sind zehn neue Gebäude geplant.

Die aufgelöste Anordnung der einzelnen Gebäude, welche sowohl den Anwohnern der Bestandsgebäude als auch denen der neuen Gebäude Durchblicke bis auf die Ruhr erlaubt, trägt zur hohen Aufenthaltsqualität der Wohnungen und Außenräume bei. Formal klar strukturierte Häuser mit einer eindeutig gegliederten Fassadenstruktur bilden die entstehenden Stadträume. Balkone, Gärten und Terrassen orientieren sich in Richtung der Ruhr.<sup>5</sup>

## **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Eine neue Fußgängerachse in Fortführung der Wasserstraße bildet die fußläufige Verbindung zwischen der Dohne und dem Ruhrufer. Als zweite Freiraumachse wird die bestehende „Querspange Leinpfad/ Dohne“ im nördlichen Bereich, südlich des Baudenkmals Dohne, Haus Nr. 56 ausgebildet.

Durch die Anordnung der Einzelgebäude und die Gliederung des Vorhabengebietes durch die Erschließungsachsen werden zwei weitere Plätze mit unterschiedlichen Funktionen und Wertigkeiten gebildet.

Der nördlich gelegene Quartiersplatz, räumlich gefasst durch sieben der Wohngebäude, bietet Anreize zum wohnungsnahen Verweilen und zur Kommunikation. Der halböffentliche Innenhof ist im Wettbewerbsentwurf als multifunktionaler, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für die Bewohner konzipiert, soll aber künftig auch für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Die südliche Platzfläche mit Spielmöglichkeiten (Wasserwerken) orientiert sich zum Leinpfad und zur Ruhr. Zusammen mit dem angrenzenden Innenhof entsteht ein erhöhter, großzügiger Aussichts Bereich zur Ruhr. Da diese Platzfläche direkt an den

---

<sup>4</sup> Vgl. auch „Dokumentation Quartiersentwicklung am Schleusenkanal Mülheim an der Ruhr, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Düsseldorf“

<sup>5</sup> Vgl. auch „Dokumentation Quartiersentwicklung am Schleusenkanal Mülheim an der Ruhr, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Düsseldorf“

Leinpfad angrenzt und von hier aus einsehbar und erreichbar ist, soll diese Fläche im weiteren Verfahrensverlauf als öffentliche Platzfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Leinpfad-Promenade an der Ruhr bleibt im Grundsatz unangetastet. Nur das Ende der südlichen Erschließungsachse überlagert punktuell den Belag des Uferweges. Zwei neue Aufenthaltsbereiche mit Sitzelementen sind an die Promenade angegliedert. Als überörtliche Wegeverbindung soll der Leinpfad künftig als öffentliche Fußwegeverbindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht ferner u.a. extensive Dachbegrünungen, Begrünung der Tiefgarage sowie Heckenpflanzungen zur Begrenzung der privaten Grundstücksflächen vor. Baumpflanzungen wie die Baumreihe entlang der südlichen Freiraumachse sollen die unterschiedliche Ausgestaltung der Raumfolgen unterstützen.

#### **4.4 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Zufahrt in das Vorhabengebiet erfolgt von der Straße Dohne, an der Nordseite des als Auftakt der Bebauung an der Dohne platzierten Gebäudes. Im Vorhabengebiet verzweigt die verkehrliche Erschließung in nördlicher und südlicher Richtung.

Entlang dieser Erschließungsstraße sind 15 Längsparkstände als Besucherparkplätze angeordnet. Weitere Besucherparkplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Auf der Dohne ist in diesem Bereich aufgrund der Altbebauung mit wenig privaten Stellplätzen bereits eine sehr hohe Auslastung der verfügbaren öffentlichen Parkplätze zu beobachten, so dass sich den Besuchern der Neubebauung hier kaum freie Kapazitäten bieten.

Die Tiefgarage, südlich der öffentlichen Verbindungsachse zwischen der Dohne und dem Leinpfad, wird unter den neuen Baukörpern errichtet. Eine Unterbauung der vorhandenen öffentlichen Wegeführung kann als Verbindung zur nördlichen Bebauung/Tiefgarage erstellt werden.

Erschlossen wird die Tiefgarage über die neue Erschließungsstraße östlich des Baugebiets über eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der Ostseite des südlichsten Baukörpers. Die neue Straße erlaubt zudem die Erschließung der vorhandenen Tiefgarage im Süden sowie die Erschließung des Trafos. Die Erschließung der Tiefgarage des nördlichen Grundstücks am Thyssen Park, außerhalb des Vorhabengebietes, wird wie bisher über die bestehende „Querspanne Leinpfad/ Dohne“ planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Höhensituation ergibt sich im östlichen Bereich der Tiefgarage die Möglichkeit Doppelparkanlagen unterzubringen, sodass die Tiefgarage insgesamt 126 Stellplätze bietet.

Fahrräder werden in den Abstellräumen der Tiefgarage und im dafür vorgesehenen Außenbereich untergebracht. Zur Entlastung des Autoverkehrs in die und aus der Innenstadt kann im Souterraingeschoss des Auftaktgebäudes an der Dohne ein E-Bike-Sharing-Point eingerichtet werden.

Nach Querung der bestehenden „Querspange Leinpfad/ Dohne“ im nördlichen Vorhabengebiet ist der Ausbau der Erschließung zur neuen Anbindung der Bestandsgebäude /-grundstücke (Baudenkmal Leinpfad 1) vorgesehen. Über die südliche Erschließungsachse entsteht eine neue attraktive Fußwegeverbindung zwischen der Dohne und dem Leinpfad.

#### **4.5 Entwässerungskonzept**

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Kanal in der Dohne eingeleitet werden. Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, ist hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes die Prüfung einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen. Für eine Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Abgeleitet aus der Darlegung der bestehenden Situation zur technischen Infrastruktur ist für das Vorhaben ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Hierzu ist eine Untersuchung und Bewertung der örtlichen, geohydrologischen Gegebenheiten nötig, die die Grundlage eines Entwässerungskonzepts darstellt und mit den entsprechenden Fachämtern und sonstigen Behörden abgestimmt wird.

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

#### **4.6 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.

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. 10.400 m <sup>2</sup>
Vorhaben- und Erschließungsplan	Ca. 8.100 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohngebiete	Ca. 9.600 m <sup>2</sup>
Erschließung	Ca. 800 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten (geplant)	Ca. 80 WE

## 6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

### 6.1 Verfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwurfes des Wettbewerbssiegers soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der VBB „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ wird überwiegend als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Der Leinpfad, die „Querspange Leinpfad/ Dohne“ sowie im nördlichen Geltungsbereich das Baudenkmal (Leinpfad 1) nebst dazugehöriger Grundstücksbereiche werden in den Geltungsbereich des VBB einbezogen und sollen entsprechend der derzeitigen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Hierbei wird sichergestellt, dass das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Bonava Wohnbau GmbH, steht. Der notwendige Kaufvertrag hierfür ist bereits geschlossen worden, die Grundstücke des VEPs stehen somit in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin. Die Flächen für eine nötige öffentliche Erschließung werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Mülheim an der Ruhr übertragen. Das Grundstück mit bestehendem Baudenkmal, welches mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden ist, befindet sich im privaten Eigentum und ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Entsprechendes gilt für die Flächen, die für die Sicherung der vorhandenen Wegeverbindungen („Querspange Leinpfad/ Dohne“, Leinpfad) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden sind.

## **6.2 Planungsalternativen**

Mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine städtebauliche Entwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend der in Kapitel 3 dieses Darlegungstextes formulierten Ziele/ Vorgaben gesichert werden.

Eine Planungsalternative hierzu ist der Erhalt aller Bestandsgebäude und die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung. Angesichts der umgebenden Wohnbebauung wäre eine gewerbliche Entwicklung jedoch nicht vorteilhaft.

Eine weitere Variante ist die „Nullvariante“, mit der Beseitigung der aufstehenden Gebäude und das Gelände brach liegen zu lassen. Alternativ käme eine Ausweitung des benachbarten Thyssen Parks in Betracht.

Mit der Durchführung des einphasigen anonymen Wettbewerbs im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Sinne der bauleitplanerisch wünschenswerten städtebaulichen Variantenuntersuchung entsprochen. Im Rahmen des Wettbewerbes wurden neben dem prämierten Entwurf weitere sieben Arbeiten eingereicht.

Die eingereichten Entwürfe zeigen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Vorhabengebiet auf, die einer Bearbeitung der Planungsaufgabe in Alternativen gerecht wird.

Da in Mülheim weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum besteht, soll diesen Planungsvarianten jedoch nicht der Vorzug gegeben werden.

## **7. Verträge**

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau schaffen.

Parallel zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Vorhabenträgerin, der Bonava Wohnbau GmbH, ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag geschlossen werden. Gegenstand dieses Vertrages soll die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, Fläche, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

#### **1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad - W 13 (v)“ wird im Norden begrenzt durch die Parkanlage des Thyssen Parks. Die östliche Grenze stellt die Straße Dohne bzw. die rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Straße Dohne dar. Den südlichen Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden die nördliche Grenze des rückwärtigen Flurstücks der Bebauung Dohne 68c und die nördliche Grenze des Flurstücks 91, auf dem eine Trinkhalle steht. Im Westen wird die Grenze des Vorhabengebietes durch den Leinpfad definiert, dessen Verlauf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 10.400 m<sup>2</sup> auf.

Auf der Basis des Siegerentwurfes des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens geschieht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartiersentwicklung ehemaliges Wasserwerk am Leinpfad – W 13 (v)“ mit folgenden Zielen:

- Planungsrechtliche Sicherung eines attraktiven neuen Wohnraumangebotes für ca. 80 Wohneinheiten durch Festsetzung von Wohngebieten
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Baudenkmals (Leinpfad 1) im nördlichen Geltungsbereich durch Festsetzung eines Wohngebietes
- Planungsrechtliche Sicherung bzw. Verbesserung der notwendigen Erschließung der Bestands- und der Neubebauung durch Festsetzung von Verkehrsflächen.

## 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 Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in den Fachgesetzen getroffenen Zielaussagen, welche im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Gesetzliche Grundlage*</b>	<b>Zielaussage</b>	<b>Fachplanung / Gutachten</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung</b>	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
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung)	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)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018  Lärmtechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der für März 2006 geplanten Änderungen der An- und Abflugrouten des Flughafens Düsseldorf International über dem Mülheimer Stadtgebiet, Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GFL), Januar 2006
	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	
	Freizeitlärmerlass (RdErl, des Ministeriums für Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 23.10.2006	Schutz der Bevölkerung vor Freizeitlärm	

	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.	Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde bezügl. Störanfälliger Betriebe
	KrWG	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfälle	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<b>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> 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. <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- 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)</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NARURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG-</li> </ul>	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Landschaft</b>	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	
<b>Boden/ Fläche</b>	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  Landesbodenschutzg esetz (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),  - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,  - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;  Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen  Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung  Altlastenkataster  Karte der schutzwürdigen Böden
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung  Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010  Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Wasser</b>	Wasserhaushalts- gesetz (WHG)  Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)  KrWG	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.  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen  s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung  Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)  Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr  Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Luft</b>	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der

	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.	Ruhr, RVR 2018  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	
<b>Klima</b>	BNatSchG  LNatSchG NRW	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	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Denkmalschutzgesetz 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)	

### 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 der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die notwendigen Gutachten beauftragt und ihre Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## **2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich zentral in der Stadt Mülheim an der Ruhr, ca. 1,5 km (Luftlinie) südwestlich des Stadtzentrums. Er umfasst bei einer Gesamtfläche von ca. 10.400 m<sup>2</sup> neben versiegelten Flächen (Erschließung, aufstehende Gebäude – ca. 9.500 m<sup>2</sup>) auch unversiegelte Grundstücksflächen (ca. 900 m<sup>2</sup>). Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen bei einer Gesamtgröße von ca. 8.100 m<sup>2</sup> der Anteil an versiegelten Flächen bei ca. 7.520 m<sup>2</sup> und der Anteil unversiegelter Fläche bei ca. 550 m<sup>2</sup>.

## **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, Gewerbelärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

### Verkehrslärm

Auf das Vorhabengebiet wirken Lärmimmissionen der Straße Dohne (L 450) und des Schiffverkehrs auf der Ruhr. Die Dohne ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 3.000 bis 4.000 Kfz/d eher gering belastet. Im Rahmen der Straßenverkehrslärmkartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie ist dabei von ca. 3.000 Kfz/d ausgegangen worden. Im Rahmen des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung wurde für das Basisjahr 2000 aus den Durchgangszahlen für die Schleuse Raffelberg und dem Fahrplan der „Weißen Flotte“ das mittlere Aufkommen an Schiffen auf der Ruhr abgeleitet. Im Ergebnis wurde der Schiffsverkehr auf der Ruhr lärmtechnisch als untergeordnet eingestuft. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Planung untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzeigt.

### 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  $\geq 35$  dB(A) bis  $\leq 40$  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.

#### Gewerbelärm

Die Auswirkungen von gewerblichem Lärm aufgrund bestehender Betriebe und Anlagen (vorhandene Druckwassererhöhungsanlage und Umformerstation im Süden des Vorhabengebietes) auf die Vorhabenplanung werden im weiteren Verfahren geprüft und bewertet.

#### Energie

Gemäß § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Vorhabengebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind dann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### 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. Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen, die auf das Vorhabengebiet einwirken können, zu erwarten.

#### Erholung und Regeneration

Das Ruhrtal besitzt eine hohe Bedeutung für die siedlungsnah und regionale Erholung im Ballungsraum. Westlich des Vorhabengebiets verläuft der Leinpfad entlang der Ruhr.

Der nördlich angrenzende Thyssen Park ist durch Wege erschlossen und übernimmt v. a. auch eine wichtige Funktion für die siedlungsnahen Erholung (Spaziergang, Hunde ausführen etc.).

### **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft**

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2016. Im Vorhabengebiet befinden sich auch keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LNatSchG NRW.

Das Vorhabengebiet ist von folgenden Schutzgebieten und schutzwürdigen Objekten umgeben:

- Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.9 (LSG-4507-0050) „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“, westlich und nördlich (Thyssen Park) angrenzend;
- FFH-Gebiet DE 4507-301 „Ruhraue in Mülheim“, südlich des Vorhabengebietes;
- Schutzwürdiges Biotop, BK-4506-0001 „Ruhraue bei Mülheim“, westlich des Vorhabengebietes;
- Biotopverbundsfläche, VB-D-4507-007 „Ruhraue im Siedlungsbereich der Stadt Mülheim“, westlich und nördlich (Thyssen Park) angrenzend;
- Naturschutzgebiet MH-002 Saarn-Mendener Ruhraue, westlich des Vorhabengebietes.

#### Tiere, Pflanzen

Im Vorhabengebiet befinden sich aktuell im Wesentlichen bauliche Einrichtungen, versiegelte Flächen, ein Klärteich und Gehölzstrukturen. Bei einer Überplanung der Gebäude (Fassaden-verkleidungen) des Klärteiches oder von Horst-/Höhlenbäumen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage der 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 zu erstellen.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen, dessen Umfang im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen ist. Der Fachbeitrag hat die vorhandenen Strukturen insbesondere unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten



darzustellen. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen und in das weitere Verfahren einzubringen.

Dem Vorhabengebiet entsprechend, erfolgt eine Prüfung der Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union im weiteren Verfahren.

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 hiernach getätigt werden.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet ist auch heute schon mit Gebäuden von 5,0 m über Grund bis zu 10,0 m über Grund bebaut. An der westlichen Grenze erfolgt durch den Leinpfad der Übergang zur Wasserfläche der Ruhr.

### **2.4 Schutzgut Boden/Fläche**

Das Vorhabengebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Flussablagerungen (Schluff, Sand, ggf. Torf) und Ruhrterrassenablagerungen (Sand, Kies). Südlich der „Querspange Leinpfad/ Dohne“ sind vermutlich die Flussablagerungen vorzufinden. D. h., die Hauptbaufläche liegt im Bereich von Schluffen und Sanden, die torfig sein können und besondere Maßnahmen bei der Bauwerksgründung erfordern.

#### Altlasten

Auf einer Teilfläche des Vorhabengebietes befindet sich die Altablagerung F7 - A1006. Hier liegen keine Erkenntnisse über Material und Güte der Altablagerung vor. Aber auch hinsichtlich der Jahrhunderte andauernde Betriebsgeschichte des Wasserwerkes sind zunächst Bodenuntersuchungen erforderlich, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante Wohnnutzung beurteilen zu können.

#### Schutzwürdige Böden

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind schutzwürdige Böden nicht zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit eine Fläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup> versiegelt, davon entfallen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 7.520 m<sup>2</sup>. Nach Umsetzung der Planung wird sich dieser Wert voraussichtlich reduzieren. Eine konkrete Gegenüberstellung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

### **2.5 Schutzgut Wasser**

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Schutzgebieten zur Grundwassergewinnung.

Der südwestliche Bereich des Vorhabengebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Ruhr“. Die §§ 76 ff. WHG und §§ 83 ff. LWG sind zu beachten.

Die Ruhr, die westlich des Vorhabengebietes und des Schleusenkanals verläuft, ist südlich der Schloßbrücke als Landeswasserstraße (Gewässer 2. Ordnung) eingestuft und liegt in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54.

Mit dem Rückbau des Wasserwerks und seinen baulichen und technischen Anlagen wird zukünftig die mit der Wasseraufbereitung verbundene Gewässerbenutzung entfallen. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasser und Fließgewässer) werden im weiteren Verfahren dargestellt.

Des Weiteren wird im Verfahren geklärt, welche unterirdischen und oberirdischen Anlagen im Vorhabengebiet vollständig zurückgebaut oder nur außer Betrieb genommen und erhalten werden müssen. Hier sind vor allem Keller, Schacht-/Stollenbauwerke, Düker im Bereich des Schifffahrtskanals, Pumpenstände und -sümpfe sowie Chemikaliendosiereinrichtungen zu nennen.

Für die zukünftige Nutzung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung des heutigen Wasserwerks erfolgt über die städtische Kanalisation. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Schifffahrtskanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG (UWB-Mülheim) und eine schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (Wasser- und Schifffahrtsamt) erforderlich.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Ruhr werden Verbote bestimmter Baustoffe berücksichtigt.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

### Luft/ Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr ist keine kritische Überschreitung der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und Feinstaub zu erwarten. Entlang der Abschnitte „Dohne (L450)“ wurden Stickstoffdioxidbelastungen von maximal 32 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Der kritische Wert von >37 µg/m<sup>3</sup> wird unterschritten.

### Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Vorhabengebiet als „Gewerbeklima“ definiert. Bei hoher Versiegelung kommt es zu starker sommerlicher Aufheizung (Hitzestress). Das Gebiet ist relativ trocken, es sind Emissionen von Lärm und Schadstoffen vorhanden.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben das Vorhabengebiet wie folgt: Das Gebiet ist durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Es wird empfohlen Belüftungsbahnen freizuhalten, eine Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, Immissionsschutzpflanzungen (insbesondere im Übergangsbereich zu

angrenzender Wohnnutzung) sowie den Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Entlang der nahegelegenen Ruhr herrscht ein stark ausgeprägtes autochthones Windfeld. Der nächtliche Kaltluftabfluss wird in Richtung Innenstadt geleitet.

Die derzeitige Bebauung und starke Versiegelung des Vorhabengebiets verursacht eine schlechte Durchlüftung mit Windgeschwindigkeiten von unter 0,5 m/s. Der Kaltlufteinwirkungsbereich ist innerhalb des Vorhabengebiets nicht mehr spürbar. Die Intensität der Wärmeinselsektoren wird zukünftig als sehr hoch eingestuft.

Eine Wohnbebauung würde die derzeit sehr ungünstigen bioklimatischen Verhältnisse des Vorhabengebiets vermutlich, u. a. durch Entsiegelung nicht verschlechtern.

Um von dem südlich ankommenden Kaltlufteinwirkungsbereich zu profitieren und die Durchlüftungssituation zu verbessern, wird empfohlen, eine lockere, offene und stark durchgrünte Bebauung zu verfolgen. Grün- und Freiflächen sollten ausgebaut, Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden. Dachbegrünungen können das thermische Defizit mindern und dem Effekt der Wärmeinsel entgegenwirken.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal, Leinpfad Nr. 1. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs, östlich angrenzend besteht ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude, Dohne Nr. 56. Nördlich angrenzend befindet sich der Thyssen Park mit der Thyssen-Villa (Dohne 54), die ebenfalls als Baudenkmal eingestuft ist.

Des Weiteren sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

## **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. Weiterhin ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich. Anhand der vorliegenden Unterlagen wird dann ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Ferner werden im weiteren Verfahren zur sachgemäßen Beurteilung der möglichen Auswirkungen in Abstimmung mit der Fachbehörde Bodenuntersuchungen hinsichtlich des Altlastenverdachts erforderlich. Zudem sind die Auswirkungen des Verkehrslärms zu untersuchen. Durch die geplante heranrückende Bebauung an die vorhandene Druckwassererhöhungsanlage und die Umformerstation im Süden des Vorhabengebietes ist voraussichtlich eine Untersuchung des Gewebelärms erforderlich.

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