

## **Bebauungsplan**

### **„Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

## **Darlegungstext**

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.V.m. § 13a BauGB

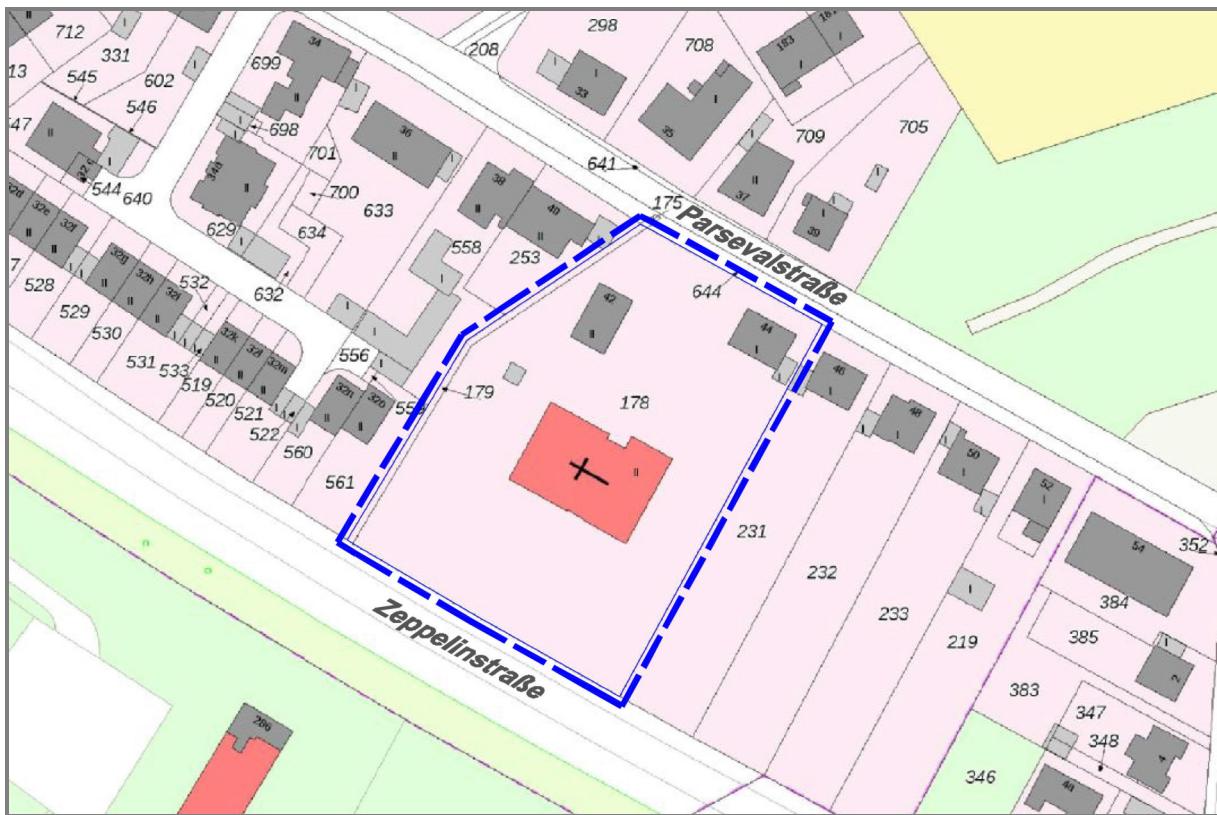
## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan .....	5
2.2 Bebauungsplan.....	6
2.3 Landschaftsplan .....	7
2.4 Sonstige Planungen .....	7
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	7
3.2 Ziele der Planung.....	8
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	9
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	10
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	11
4.4 Entwässerungskonzept .....	11
4.5 Gender Mainstreaming .....	12
<b>5. Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>12</b>
6.1 Verfahren .....	12
6.2 Planungsalternativen.....	13
<b>7. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
7.1 Schutzgut Mensch.....	14
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Landschaft .....	16
7.3 Schutzgut Boden .....	17
7.4 Schutzgut Wasser .....	17
7.5 Schutzgut Luft / Klima.....	18
7.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
<b>8. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>19</b>

## 1. Räumliche und strukturelle Situation

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ liegt im Osten der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Bereich nördlich des Flughafens Essen / Mülheim sowie der Flughafensiedlung. Er wird im Nordosten durch die Parsevalstraße und im Südwesten durch die Zeppelinstraße (L 442) begrenzt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Menden-Holthausen und umfasst in der Gemarkung Menden, Flur 2 die Flurstücke 178 und 179 der Vereinten Evangelischen Kirchengemeinde in Mülheim an der Ruhr. Es handelt sich hierbei um den früheren Standort der evangelischen Christuskirche mit Gemeindezentrum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes

### 1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und weist aufgrund seiner früheren Nutzung eine bauliche Prägung auf. Als ehemaliger Standort der evangelischen Christuskirche ist die Fläche mit einem Kirchenzentrum mit integrierten Gemeinderäumen und Kindergarten sowie einem freistehenden Kirchturm bestanden.

Darüber hinaus befinden sich zwei freistehende Wohngebäude im Plangebiet. Die unbebauten Bereiche sind geprägt durch Rasenflächen sowie Sträucher und Bäume.

Das Gebäude des Kirchenzentrums liegt zentral im Plangebiet und ist zweigeschossig mit Flachdach. Der Kirchenraum im östlichen Gebäudeteil weist eine größere Gebäudehöhe auf. Von der Parsevalstraße aus wirkt das Gebäude aufgrund des zur Zeppelinstraße abfallenden Geländes sowie des vorhandenen Baumbestandes nur eingeschossig. Das Flachdach des Gemeindezentrums und Kindergartens ist begrünt.

Beide Wohngebäude liegen im Norden des Plangebietes zwischen Kirchenzentrum und Parsevalstraße. Das von der Straße deutlicher abgerückte Wohngebäude Parsevalstraße Nr. 42 ist zweigeschossig mit Flachdach. Das Wohnhaus Parsevalstraße Nr. 44 liegt direkt an der Straße und in der Bauflucht der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Auch in seiner Kubatur und Dachform ähnelt das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach dieser Bebauung.

Für die früheren Nutzer der kirchlichen Einrichtungen bestehen zehn Stellplätze an der Parsevalstraße. Beide Wohngebäude verfügen über eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Zeppelinstraße / L 442. Diese ist in diesem Teilbereich nicht als Ortsdurchfahrt festgesetzt. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet daher nur über die nordöstlich verlaufende Parsevalstraße, eine Anwohnerstraße.

Auch die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Parsevalstraße. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanalisation der Parsevalstraße eingeleitet.

In der direkten Umgebung überwiegt eine offene Wohnbebauung. Im Norden der Parsevalstraße bestehen ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude mit Flach- oder Satteldächern, die auch in ihren Grundflächen deutlich variieren. Teilweise existieren größere Anbauten und/oder Nebengebäude. Diese sind überwiegend eingeschossig und verfügen über Sattel- und Flachdächer. Im Nordosten schließt sich eine Kleingartensiedlung an.

Die Bebauung östlich des Plangebietes ist deutlich homogener. Die eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach liegen in einem Abstand von 5 m traufständig zur Parsevalstraße und weisen sehr ähnliche Grundflächen auf. Wie im Plangebiet weisen die Grundstücke eine große Tiefe von ca. 95 m auf.

Der Bereich westlich des Plangebietes ist geprägt von einer höheren Bebauungsdichte, da durch eine zusätzliche Stichstraße eine Bebauung in zweiter Reihe von der Parsevalstraße aus erschlossen ist. Entlang der Parsevalstraße überwiegen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Grundflächen. Die Dächer sind als Flach-,

Krüppelwalm- und Satteldächer ausgebildet, die Dachgeschosse sind teilweise ausgebaut. Weiterhin bestehen in diesem Bereich eingeschossige Nebengebäude mit Flach- und Satteldächern. Die zweigeschossige Bebauung in zweiter Reihe ist wiederum homogen. Sie besteht aus zwei Doppelhäusern und drei Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern mit Flachdach.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bestehen in einer Entfernung von ca. 2,5 km im westlich gelegenen Stadtteilzentrum „Zeppelinstraße“ sowie im benachbarten Essener Stadtteil Haarzopf in einer Entfernung von ca. 3,5 km. In der Umgebung des Plangebietes bestehen diverse Sport- und Freizeitangebote des Spielvereins Raadt e.V. (insb. Fußball) sowie des Tennis-Clubs Raadt e.V. auf den Sportanlagen südlich der Zeppelinstraße, sowie eine Reitschule, eine Tanzschule und ein Naturfreundehaus. In geringer fußläufiger Entfernung in Raadt befinden sich auch Senioreneinrichtungen. Der nächstgelegene Kindergarten liegt in einer Entfernung von ca. 2,0 km in der Straße Oppspring. Zu den nächstgelegenen Schulen gehören die Grundschule an der Hölterstraße, das Luisengymnasium am Kuhlendahl und die Rembergsschule als Förderschule. Weitere Schulen befinden sich in Essen Haarzopf und in Richtung Mülheimer Innenstadt. Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten das nordöstlich gelegene Rumbachtal und das südlich gelegene Forstbachtal.

Über die Zeppelinstraße erfolgt die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowohl an die ca. 5,0 km entfernte Innenstadt als auch an die überörtlichen Verkehrswege B 1 (ca. 2,5 km) und BAB 52 (ca. 2,0 km). Über die auf der Zeppelinstraße verkehrende Buslinie 130 (nächste Haltestelle „Horbeckstraße“ in einer Entfernung von ca. 300 m) ist Mülheim Menden und über Essen Haarzopf zudem das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim Heißen zu erreichen. Ab der Haltestelle „Mülheimer Hauptfriedhof“ besteht zudem eine Anbindung über die Straßenbahnlinien 104 und 112 an die Mülheimer Innenstadt und den Hauptbahnhof sowie bis nach Oberhausen und Essen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Regionalplan**

Der seit dem 05.03.2010 rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) legt das Plangebiet auf der regionalplanerischen Ebene als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In seinen textlichen Festlegungen stellt der RFNP den Vorrang der Innenentwicklung sowie der

Wiedernutzung von Flächen zur weiteren Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche heraus (Ziel 2). In Bezug auf die Wohnungsversorgung ist eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Wohnungsmarktsegmente sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird (Ziel 5). Zur Verminderung des Verkehrsaufkommens ist eine wohnortnahe Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wohnverträglichen Arbeitsstätten und Freiflächen anzustreben (Grundsatz 8).

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen „Regionalplan Ruhr“ Teil C (Blatt 21, Stand April 2018) wird das Plangebiet zeichnerisch als ASB festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden für betreute Wohnformen sowie einer Kindertagesstätte ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

## **2.2 Bebauungsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ liegt im Geltungsbereich des seit dem 27.02.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Parsevalstraße - G 3“. Dieser erstreckt sich über den Bereich nordöstlich der Zeppelinstraße und umfasst zudem die Bebauung beidseitig der Parsevalstraße bis zum Abzweig Windmühlenstraße.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ setzt der Bebauungsplan „Parsevalstraße - G 3“ eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „evangelisches Kirchenzentrum mit Kindergarten“ fest. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Flachdach, mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das Kirchenzentrum sehr großzügig gewählt worden. Wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parsevalstraße - G 3“ ist ein 15 m breiter Streifen entlang der Zeppelinstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde - G 16“ sind reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sieht der Bebauungsplan ein WR mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdächern in zwei Reihen und offener Bauweise vor. Östlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan ein WR mit einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach in offener Bauweise entlang der Parsevalstraße festgesetzt. Im WR nördlich der Parsevalstraße erfolgt eine kleinteilige Festsetzung einzelner Baufenster für eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ wird der Bebauungsplan „Parsevalstraße – G 3“, soweit er in dessen Geltungsbereich liegt, aufgehoben.

## **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW sind von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen zwei Rosskastanien im öffentlichen Verkehrsraum der Parsevalstraße (vor dem Gebäude Nr. 40), die als Naturdenkmäler festgesetzt und entsprechend zu schützen und zu erhalten sind. Biotopverbundachsen sind von der Planung nicht betroffen. Über die strukturreicheren Gärten und Kleingärten östlich des Plangebietes verläuft eine Verbundachse zwischen Forstbachtal und Rumbachtal.

Die Ziele und Grundsätze des RFNP auch in der Funktion als Landschaftsrahmenplan stehen der beabsichtigten baulichen Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen.

## **2.4 Sonstige Planungen**

Weitere Planungen, die hier zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

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

## **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Die Vereinigte Evangelische Kirchengemeinde der Stadt Mülheim an der Ruhr hat den Kirchenstandort an der Parsevalstraße mitsamt der ergänzenden Nutzungen aufgeben. Mit Ausnahme des Wohnhauses Parsevalstraße Nr. 44 soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) möchte das Erbbaurecht an der verbleibenden Grundstücksfläche erwerben, um in Zusammenarbeit mit der Graf Recke Stiftung den früheren sozialen Nutzungscharakter des Grundstücks erneut aufzugreifen. Vorgesehen ist die Unterbringung von Angeboten des betreuten Wohnens sowie einer Kindertagesstätte. Hierzu soll die aufstehende Bebauung, mit Ausnahme des Wohngebäudes Parsevalstraße Nr. 44, entfallen.

Die angestrebte Wohnnutzung entspricht nicht der im Bebauungsplan „Parsevalstraße – G 3“ für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Zweckbestimmung (Kirchenzentrum mit

Kindergarten). Somit ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ erforderlich.

### **3.2 Ziele der Planung**

Um für das Grundstück des früheren Kirchenstandortes der Vereinigten Evangelischen Kirchengemeinde eine neue Nutzungsperspektive zu eröffnen, sollen mit dem Bebauungsplan „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Gebäuden mit betreuten Wohnangeboten sowie dem Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Das Nutzungskonzept sieht Angebote des betreuten Wohnens für Jugendliche sowie für Menschen mit geistiger Behinderung vor.

Mit den vorgesehenen Wohn- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Menschen mit geistiger Behinderung soll der bisher überwiegend kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungscharakter des früheren Kirchenzentrums mit Kindertagesstätte wieder aufgegriffen werden. Die angestrebten Nutzungen ergänzen die in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung. Mit der geplanten Kindertagesstätte soll zudem der im Quartier bestehende Bedarf an fußläufig erreichbaren Betreuungsplätzen, auch vor dem Hintergrund der anstehenden Entwicklung des Neubaugebietes an der Parsevalstraße / Windmühlenstraße (Bebauungsplan „Windmühlenstraße / Parsevalstraße – H 19 (v)“), gedeckt werden. Bei der Überplanung soll zudem das im Plangebiet bestehende Wohngebäude Parsevalstraße Nr. 44 in seinem Bestand gesichert werden.

Durch die vorgesehene Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Grundstücks trägt die Planung zur Erneuerung und Weiterentwicklung des Wohnquartieres bei. Aufgrund seiner integrierten Lage, der räumlichen Nähe zu Spiel- und Sportanlagen, Naherholungsmöglichkeiten sowie der durch die ÖPNV-Anbindung gewährleisteten Erreichbarkeit weiterer Versorgungs- und Infrastrukturangebote (bspw. Lebensmitteleinzelhandel, Schulen, Einrichtungen für Jugendliche, kirchliche und kulturelle Einrichtungen) bietet sich das Plangebiet für die angestrebten Nutzungen besonders an.

Durch die Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung eines bereits baulich geprägten Bereiches können neue Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden, ohne dabei an anderer Stelle wertvolle Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Boden gerecht. Zur Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Versorgungsleitungen) ein Bedarf zum grundsätzlichen Netzausbau nicht zu erwarten.

Damit entspricht die geplante bauliche Entwicklung den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung einer Kindertagesstätte dienen. An diesem Standort sind grundsätzlich auch andere die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen (bspw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche und sportliche Zwecke) vorstellbar. Daher ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.



Bebauungsvorschlag (Stand 18.07.2019)

Gemäß dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzept soll zwischen den Wohngebäuden Parsevalstraße Nr. 40 und 44 eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen. Mit der nördlichen Gebäudekante soll der hierfür vorgesehene Baukörper an der straßenzugewandten Bauflucht der Nachbarbebauung ausgerichtet werden. Südlich hierzu ist ein Wohngebäude für ein betreutes Wohnprojekt für Menschen mit geistiger Behinderung vorgesehen. Die beiden Baukörper im östlichen Plangebiet sollen die

betreuten Wohnangebote für Jugendliche aufnehmen. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird entlang der Zeppelinstraße ein breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Hierdurch können die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Der große Abstand zur Zeppelinstraße sowie der vorhandene Gehölzstreifen wirken sich zudem positiv auf den Einfluss und die Wahrnehmung des Verkehrslärms im südlichen Plangebiet aus.

Mit diesem Bebauungskonzept wird eine im Vergleich zur heutigen Bebauung maßvolle Verdichtung angestrebt. Die vorgesehene Dichte der Bebauung berücksichtigt einerseits das an anderen Standorten bewährte Raum- und Betreuungskonzept dieser Wohnformen (u.a. Gruppengrößen, Unterbringung in Einzelzimmern, erforderlichen Raumprogramme für Gemeinschafts-, Verwaltungs- und Nebenräume) und andererseits ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche und grün gestalteten Wohnaußenbereichen. Die maßvolle bauliche Verdichtung im Plangebiet entspricht der in der Umgebung festgesetzten Grundstücksausnutzung (GRZ 0,4) und ist unter ökologischen wie auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Durch die vorgesehene offene Bauweise bleibt der Charakter der lockeren Bebauungsstruktur des Wohnquartiers erhalten.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sieht die derzeitige Planung eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vor. Ein Gebäudeteil des südwestlichen Wohngebäudes soll aufgrund des Raumbedarfes für zwei Wohngruppen mit jeweils sechs Personen mit geistiger Behinderung mit drei Vollgeschossen ausgeführt werden. Aufgrund des zur Zeppelinstraße abfallenden Geländes stellt sich die Höhenwirkung dieses Gebäudeteils von der Parsevalstraße aus als städtebaulich verträglich dar. Für alle neuen Gebäude sind begrünte Flachdächer vorgesehen.

## **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die nordöstlich angrenzende Parsevalstraße erschlossen.

Für die interne Erschließung der südlichen Gebäude ist eine private Stichstraße mit Wendehammer für PKW sowie eine ergänzende Wendeschleife für die Notfallnutzung durch die Feuerwehr vorgesehen. Stellplätze für die einzelnen Nutzungen sollen entlang der privaten Erschließungsstraße angeordnet werden.

Die Kindertagesstätte stellt die verkehrsintensivste Nutzung im Plangebiet dar. Sie soll daher direkt an der Parsevalstraße errichtet werden.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Parsevalstraße angeschlossen.

#### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

In Anlehnung an das Erscheinungsbild der benachbarten Wohnbebauung ist im Plangebiet ein 5 m Streifen entlang der Parsevalstraße als grünordnerisch zu gestaltender Vorgartenbereich vorgesehen. Auch die Freiflächen im Plangebiet sollen als Außenwohnbereiche bzw. als Außenspielbereich für die Kindertagesstätte grünordnerisch angelegt und den einzelnen Nutzungen zugeordnet werden.

Die Möglichkeit zur Erhaltung vorhandener Grünstrukturen und Einzelbäume wird bei der weiteren Konkretisierung der Planung geprüft. Sollten nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume nicht erhalten werden können, sind diese durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet sollen die nur für Notfallnutzung erforderlichen Erschließungsflächen mit halbdurchlässigen Materialien oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

#### **4.4 Entwässerungskonzept**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der Mischwasserkanalisation in der Parsevalstraße zugeführt werden. Sofern mit der Planung vorgesehen ist, den Umfang der versiegelten Flächen zu vergrößern, bedarf es gegebenenfalls einer hydraulischen Überprüfung des aufnehmenden Abwasserkanals im weiteren Planverfahren.

Gemäß § 44 Abs. 11 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Löss und Sandlöss sowie Sand und Kies mit zum Teil schluffigen Anteilen hin. In einem hydrogeologischen Gutachten sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeiten zum Verbleib des Niederschlagswassers im Plangebiet zu prüfen.

Zur Minimierung des zu bewirtschaftenden Niederschlagswassers und vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) sowie der zunehmenden Feinstaubbelastung ist die Begrünung der Flachdächer vorgesehen.

## **4.5 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 Auswirkung dieser Bauleitplanung wurde unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechterneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

## **5. Städtebauliche Kenndaten**

Plangebiet	6.008 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	5.618 m <sup>2</sup>
Private Erschließung	390 m <sup>2</sup>

## **6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen**

### **6.1 Verfahren**

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Nachnutzung, Erneuerung und Erweiterung einer bislang zu Gemeinbedarfszwecken genutzten innerörtlichen Fläche und verbessert ihre städtebauliche Einbindung in das Stadtgefüge. Hierbei soll eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches bewirkt werden. Somit stellt die Planung einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines formalen Umweltberichtes,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

## **6.2 Planungsalternativen**

Die Vereinte Evangelische Kirche hat den früheren Standort des Kirchenzentrums mit Kindertagesstätte an der Parsevalstraße bereits aufgegeben. Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Parsevalstraße – G 3“ festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „evangelisches Kirchenzentrum mit Kindergarten“ sind die Nutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Grundstücken sehr eingeschränkt. Darüber hinaus ist eine sinnvolle Nachnutzung der aufstehenden Gebäude wegen der besonderen Bausubstanz sowie der nutzungsbedingten Raumaufteilung erschwert. Zudem wäre das vorhandene Gebäude der Kindertagesstätte nur mit großem finanziellem Aufwand zur Anpassung an moderne Anforderungen an die U3-Betreuung umzubauen.

Aufgrund seiner Lage und der in der Umgebung vorherrschenden Wohnbebauung bietet sich das Plangebiet insbesondere für eine Wohnnutzung an. Neben der allgemeinen Wohnungsnachfrage besteht auch ein Bedarf an betreuten Wohnangeboten. Darüber hinaus sind in diesem Stadtteil - auch vor dem Hintergrund des aktuell entstehenden Wohngebietes im Bereich Parsevalstraße / Windmühlenstraße, zusätzliche Angebote der Kinderbetreuung notwendig. Daher wird von der Grundstückseigentümerin (Vereinte Evangelische Kirche), der MWB sowie der Stadt Mülheim an der Ruhr an diesem Standort eine soziale und dem Gemeinwohl dienende Ausrichtung der Wohnraumversorgung bevorzugt. Mit der geplanten viergruppigen Kindertagesstätte und den Wohngebäuden zur Unterbringung von Jugendlichen und Menschen mit geistiger Behinderung in

betreuten Wohngruppen wird der bisherige soziale Nutzungscharakter der betreffenden Grundstücke wieder aufgegriffen und die im Stadtteil vorherrschende Wohnnutzung ergänzt. Die Wohnnutzung aber auch die Unterbringung der Kindertagesstätte bieten sich zudem aufgrund der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Anbindung aber auch den in der Umgebung vorhandenen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten (z.B. Lebensmittelläden, Schulen, Jugend- und Senioreneinrichtungen, Sportstätten, kirchliche und kulturelle Einrichtungen) an. Für einige der Infrastrukturen kann mit der planbedingten Erweiterung des potentiellen Nutzerkreises eine stärkere Auslastung und damit ggf. eine Standortsicherung einhergehen.

## **7. Umweltbelange**

Wie unter 6.1 bereits beschrieben, erfüllt der Bebauungsplan „Parsevalstraße / ehemalige evangelische Kirchengemeinde – G 16“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Ausgehend von der geplanten Bebauung mit betreuten Wohnangeboten sowie einer Kindertagesstätte als Ersatz für das bestehende Kirchenzentrum mit Kindertagesstätte sind keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter zu erwarten. Die bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben werden weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen wesentlich verändert.

Nachstehend werden mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen.

#### **Lärm**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insbesondere der Zeppelinstraße (L 442) vorbelastet. In der EU-Umgebungslärmkartierung wurde für die Zeppelinstraße an den Knoten mit der Horbeckstraße sowie der Windmühlenstraße auf der Grundlage vereinfachter Hochrechnungen von Spitzenstundenzählungen aus dem Jahr 2014/2015 (auch unter Berücksichtigung des Busverkehrs der Linie 130) von einer täglichen Verkehrsmenge von ca. 10.300 Kfz/d ausgegangen. Die Verkehrsstärke der

Parsevalstraße, die als Tempo-30-Zone eingerichtet ist, konnte aufgrund fehlender Verkehrsdaten nicht berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm liegen die ermittelte Lärmbelastungen im straßennahen Bereich der Zeppelinstraße bei  $\geq 65$  dB(A) bis  $\leq 70$  dB(A). Bis zur Mitte des Plangebietes liegen diese über der Kartierungsgrenze von  $\geq 55$  dB(A) bis  $\leq 65$  dB(A). Aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet werden die Gebäude mit deutlichem Abstand zur Zeppelinstraße platziert. Zudem bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die der Zeppelinstraße zugewandten Fassaden.

Für den  $L_{\text{Night}}$  liegt die von der Zeppelinstraße ausgehende Lärmbelastung bis in ca. 15 m von der Grundstücksgrenze bei  $\geq 55$  dB(A) bis  $\leq 60$  dB(A). Bis in 40 m Tiefe liegt die nächtliche Lärmbelastung über der Kartierungsgrenze von 50 dB(A). Es ist daher davon auszugehen, dass für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Die vorliegenden Ergebnisse für den Straßenverkehrslärm beziehen sich auf 4 m Höhe.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist eine schalltechnische Begutachtung zum Straßenverkehrslärm einschließlich sinnvoller Lärmschutzmaßnahmen zu erarbeiten. Hierfür sind Verkehrsdaten der Parsevalstraße zu erheben.

Aufgrund der Entfernung des Schienennetzes der Deutschen Bahn sind Einflüsse auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Düsseldorf Airport DUS (EDDL). Das zu den Auswirkung der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsorschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator  $L_{\text{DEN}}$  (Tag/Abend/Nacht-Pegel) gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie von  $\geq 35$  dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten sechs Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist im Plangebiet ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) beeinträchtigt sein. Neben den Abflügen werden ggf. auch Gegenanflugverfahren (XAMOD) vor Ort akustisch wirksam. Es liegen Fluglärmbeschwerden sowohl aus dem näheren ( $< 500$  m) als auch dem weiteren Umfeld des Plangebietes vor.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich zwischen den Flughafengelände Essen/Mülheim (EDLE) und der ausgewiesenen Platzrunde. Die aktuelle EU-Lärmkartierung der III. Stufe weist hierfür eine Lärmbelastung von  $\geq 40$  dB(A) bis  $\leq 45$  dB(A) aus.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf beide Flughäfen aufgenommen.

#### Bergbau

Es gibt keine Hinweise auf Gefährdungen durch den Bergbau. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden hierzu weitere Informationen von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 (Bergbau und Energie) eingeholt.

## **7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Landschaft**

### Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Bauliche Veränderungen sind bereits heute auf der Basis des bestehenden Bebauungsplanes „Parsevalstraße – G 3“ zulässig.

Da die vorhandenen baulichen Strukturen zahlreiche Nischen, Spalten und Öffnungen aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in NRW planungsrelevante oder regional bzw. lokal bedeutsame Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sind. Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wird im weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Betrachtung (ASP Stufe II) durchgeführt. Zudem ist bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder dem Abriss von leer stehenden Gebäuden die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des allgemeinen Artenschutzes sind in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Grundlage für die Abwägung zusammenzustellen. Hierbei sind auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen zu erarbeiten, die in der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen eines Baumgutachtens sind die nach Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu schützenden Bäume zu erfassen und ihr Vitalitätszustand zu beurteilen. Bei der weiteren Konkretisierung des Bebauungskonzepts sind die vorhandenen Grünstrukturen möglichst zu erhalten und die schützenswerten Bäume zu schonen, d.h. bei Wegfall durch entsprechende Baumpflanzungen zu ersetzen. Darüber hinaus soll eine weitere Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß reduziert werden. Auswirkungen nicht vermeidbarer Versiegelungen sollen durch geeignete Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünung oder Teilversiegelungen auf Stellplatzflächen und Zufahrten gemindert werden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen zwei Rosskastanien im öffentlichen Verkehrsraum der Parsevalstraße (vor dem Gebäude Nr. 40), die als Naturdenkmäler

festgesetzt sind. Sie gilt es - auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes - entsprechend zu schützen und zu erhalten.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist im Wesentlichen von der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung geprägt. Mit der Neubebauung soll die vorhandene Bebauung entsprechend moderner Gestaltungs- und Wohnbedürfnisse sowie energetischer Vorgaben errichtet werden. Eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen und schützenswerten Landschaftsbereichen wird vermieden.

Ferner soll durch die teilweise Verlagerung der an der Parsevalstraße bestehenden Stellplatzflächen das Ortsbild verbessert werden.

### **7.3 Schutzgut Boden**

Für das Plangebiet bestehen weder Eintragungen im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr noch andere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet hinsichtlich Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Aufgrund der baulichen Vorprägung der Fläche sind schutzwürdige Böden nicht zu berücksichtigen. Um schädliche Bodenveränderungen in den besonders sensiblen Nutzungsbereichen ausschließen zu können, sollen im Bereich zukünftiger Kleinkinderspielflächen vorsorglich und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde Bodenuntersuchungen gemäß den Anforderungen der BBodSchV vorgenommen werden.

Aufgrund von Erkenntnissen aus benachbarten Bereichen ist davon auszugehen, dass sich der Boden im Plangebiet nur wenig für eine Versickerung eignet. Zur genaueren Beurteilung der Versickerungseignung des anstehenden Bodens bedarf es einer hydrogeologischen Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet gehört allerdings zum Teileinzugsgebiet Ruhr im Flussgebiet Rhein NRW. Der südwestlich in ca. 0,38 km Entfernung verlaufende Forstbach ist als verdichtetes Einzugsgebiet anzusehen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Oberflächengewässer sind planbedingte Auswirkungen unwahrscheinlich.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich von Wasserschutzgebieten.

### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers ID 276\_02 Ruhrkarbon/West, Nordbereich. Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2007 bis 2012 haben ergeben, dass sich der Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand befindet und der chemische Zustand aufgrund von Belastungen durch die Stoffe Ammonium, Chlorid und Sulfat als nicht gut bewertet wird. Eine Veränderung dieser Zustände gilt als unwahrscheinlich. Hinweise auf hoch anstehendes Grundwasser gibt es nicht.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikobereich. Eine von Gewässern ausgehende Hochwassergefährdung ist nicht vorhanden.

## **7.5 Schutzgut Luft / Klima**

### Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des „Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011, Teilplan West“. Das Plangebiet liegt in der im Luftreinhalteplan ausgewiesenen Umweltzone. Für das Plangebiet sind keine Informationen zur Luftschatdstoffbelastung durch den Straßenverkehr bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind keine kritischen Belastungen in Bezug auf die Jahresmittelwerte für die Luftschatdstoffe Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) und Feinstaub (PM 10) festgestellt worden. Kritische Schadstoffbelastungen werden auch zukünftig nicht erwartet. Zudem ist von einer Erhöhung der Luftschatdstoffbelastung durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

### Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet als „Vorstadtklima“ bezeichnet. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünen Siedlungsstrukturen verändern das Mikroklima nur geringfügig. Das Klimatop ist geprägt durch geringe Extremwerte für Temperatur, Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit, sehr geringe Temperaturerhöhungen und günstige Strahlungsbedingungen. Der Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete wird als bioklimatisch positiv bewertet. Die günstige Bebauungsstruktur sowie Begrünung sollten erhalten bleiben.

Zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung der Innenstädte, Überflutungen durch Starkregen) und der zunehmenden Feinstaubbelastung wird eine größtmögliche Reduzierung der versiegelten Flächen angestrebt. So soll der ruhende Verkehr auf kleinen Flächen in Gebäudenähe untergebracht werden und die für die Notfallversorgung erforderliche Wendeanlage an der Erschließungsfläche

versickerungsfähig hergestellt werden. Zudem ist eine extensive Begrünung der Flachdächer vorgesehen.

## **7.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung sind Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten erstellt, welche als Grundlage für die Abwägung sowie der Entwicklung von Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren erforderlich sind.

Zur weitergehenden Untersuchung der planbedingten Umweltauswirkungen bedarf es eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Dieser soll zudem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen zum Gegenstand haben.

Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr als „erhaltenswert“ zu betrachtenden Bäume sind bezüglich des Vitalzustandes zu beurteilen. Auf Grundlage dieses Baumgutachtens sind erforderliche Anpassungen des Bebauungskonzeptes oder Ersatzpflanzungen abzuleiten.

Des Weiteren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP II) erforderlich.

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens sind die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet zu betrachten. In diesem Rahmen können im Bereich der geplanten Kleinkinderspielfläche (in Vorbereitung auf das spätere Baugenehmigungsverfahren) Bodenuntersuchungen gemäß den Anforderungen der BBodSchV vorgenommen werden.

Zudem ist ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms im Plangebiet erforderlich. Hierzu sind ergänzende Verkehrszählungen an der Parsevalstraße durchzuführen.

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen und die in den Gutachten benannten Maßnahmen sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen.