

Bebauungsplan

„Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“

Stadtbezirk: I und II

Gemarkung: Dümpten/Styrum

Darlegungstext

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

Erstellt durch Planquadrat, Dortmund

Im Auftrag von CTP Deutschland

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan	3
1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	5
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr.....	7
2.2 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne	8
2.3 Landschaftsplan	10
2.4 Sonstige Restriktionen.....	10
3. Anlass und Ziel der Planung	13
3.1 Anlass zur Planaufstellung	13
3.2 Ziele der Planung.....	13
4. Städtebauliche Konzeption	14
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	14
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	16
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	17
4.4 Entwässerungskonzept	18
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	18
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	18
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen	19
4.6.2 Hitzevorsorge	19
4.6.3 Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz	20
4.7 Gender Mainstreaming	23
5. Städtebauliche Kenndaten	23
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..	24
6.1 Verfahren	24
6.2 Planungsalternativen.....	24

Teil B: Entwurf des Umweltberichtes	25
1. Einleitung	25
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	26
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange	30
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	30
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	30
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	34
2.4 Schutzgut Boden/Fläche.....	36
2.5 Schutzgut Wasser	37
2.6 Schutzgut Luft und Klima.....	39
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	41
4. Weiteres Vorgehen	41
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41

Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“, eingeleitet am 30.08.2022 als Bebauungsplan „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Werksgelände Vallourec – Q 25“ (Beschlussvorlage V22/0467-01), befindet sich im Norden der Stadt im Stadtteil Dümpten. Da der Betrieb aufgegeben und das Grundstück mittlerweile durch Vallourec veräußert wurde, erhielt der Bebauungsplan eine neue Bezeichnung. Die Entwicklung des Gebietes wird durch den neuen Eigentümer unter dem Titel „CTPark Mülheim an der Ruhr“ betrieben.

Die Fläche grenzt im Norden an den „Ruhrschnellweg“ (BAB 40), im Osten an die Schulenhofstraße und die Mannesmannallee, im Süden an die Fritz-Thyssen-Straße sowie im Westen an die Schützenstraße und die Gustavstraße an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36 ha.

Seit dem Beschluss von 2022 wurde der Geltungsbereich angepasst. Folgende Flurstücke sind nunmehr im Plangebiet enthalten:

Gemarkung Styrum, Flur 7 Flurstücke: 25/26/55/59

Gemarkung Dümpten, Flur 16 Flurstücke: 64/65/75/85/86/87/89/101/144//153/154/155/157/178 (teilweise) /190/192/199/200/202/203/205/206/208/210/211

Gemarkung Dümpten, Flur 17, Flurstücke: 119/120 (teilweise), 180 (teilweise)

Gemarkung Dümpten Flur 18 Flurstücke: 426/428/537 (teilweise)

Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (vgl. Abb. 1). Er kann sich im Laufe des Planaufstellungsverfahrens ggf. nochmals ändern.

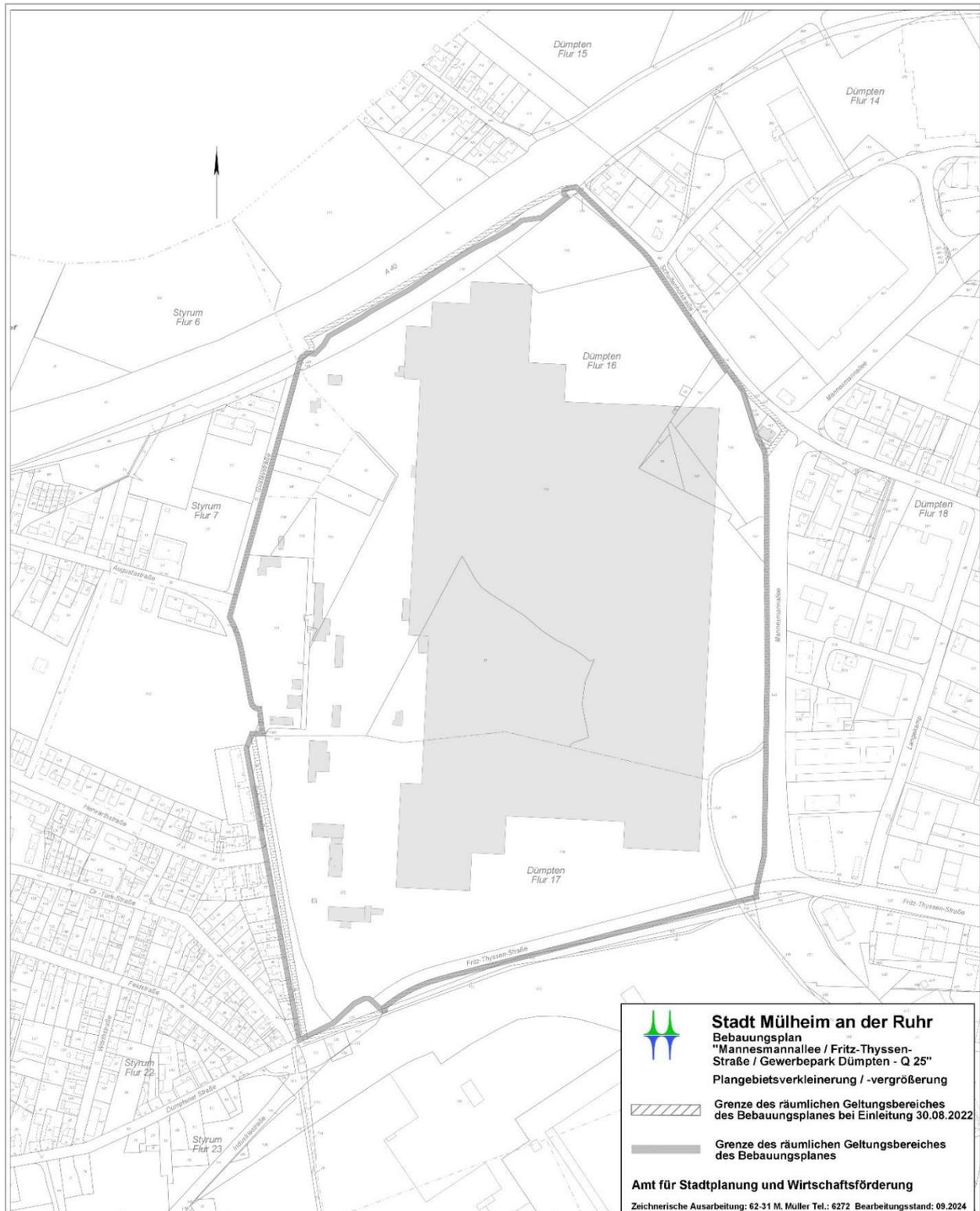


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr: Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 22 / 0467-01 – Beschlussvorlage Bebauungsplan „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

1.2 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine großflächige, zusammenhängende bislang vorwiegend industriell genutzte Fläche im westlichen Bereich des Stadtteils Dümpten. Der weitaus größte Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (33 von 36 ha) wurde durch das Röhrenwerk der Vallourec-Gruppe genutzt und liegt seit seiner Stilllegung im Jahr 2022 weitgehend brach. Diese Flächen werden durch einen sehr großformatigen Industriebau in Form einer ehemaligen Werkshalle von ca. 15 ha dominiert, der von einer Bahntrasse (Gleisumfahrt) eingerahmt wird (vgl. Abb. 2). Die ehemaligen Produktions- und Fertigungsanlagen auf dem Außengelände als auch in der ehemaligen Werkshalle wurden durch Vallourec inzwischen zurückgebaut. Im Anschluss soll nun schrittweise der Rückbau der aufstehenden Gebäude erfolgen. Nur zwei ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schützenstraße sollen erhalten werden.

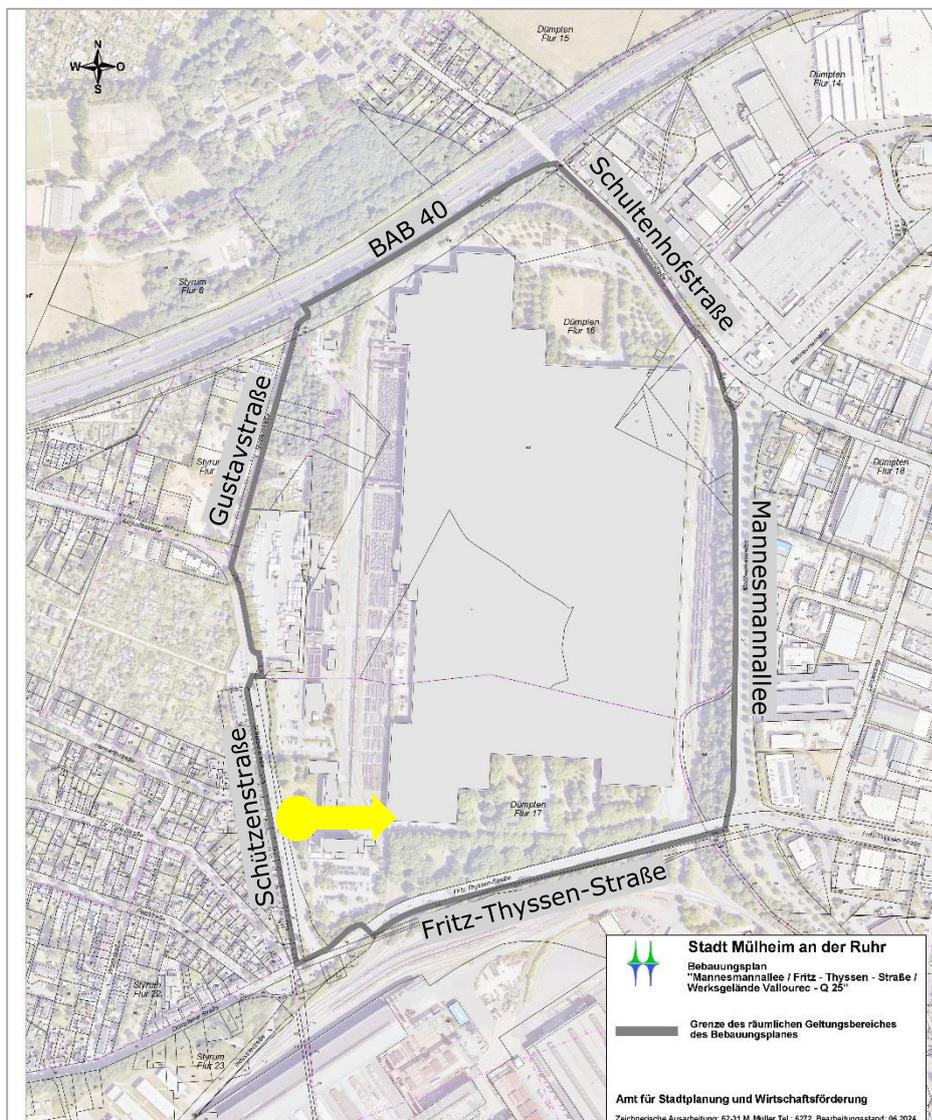


Abb. 2: Luftbild und ALKIS mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Q 25 und Angaben zur Bestandssituation, gelber Pfeil markiert den Anschlusspunkt (Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)

Darüber hinaus befinden sich im westlichen Plangebiet zur Schützenstraße kleinteiligere Gebäudestrukturen, u. a. für Verwaltungseinrichtungen, die sich mit Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr und Lagerplätzen abwechseln. Am westlichen Rand befindet sich ein Abstellplatz für Container, der als Gewerbenutzung betrieben wird, sowie ein ca. 90 m hoher, als Funkmast genutzter Stahlgitterturm an der Gustavstraße.

In den übrigen Randbereichen des Plangebietes, insbesondere im Norden, Nordwesten, Osten und Süden, sind überwiegend von Gehölzstrukturen geprägte Vegetationsbestände vorhanden.

Die verkehrliche Haupteinschließung der Fläche erfolgt bisher über die Schützenstraße im Südwesten des Plangebietes, die überwiegend von den PKW der Mitarbeiter genutzt wurde; der Güterverkehr erfolgte überwiegend über die Schiene. Der Anschluss der auf dem Gelände vorhandenen Bahntrassen und -anlagen an die Gleisinfrastruktur erfolgt über das südlich angrenzende Industrieareal von Salzgitter Mannesmann und Europipe.

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben und liegt durchgehend auf einem Geländeneiveau zwischen 38 und 39 m ü. NHN. Es liegt damit deutlich tiefer zur Fritz-Thyssen-Straße, die im Süden aufgeständert in Hochlage verläuft sowie zur Mannesmannallee im Osten, die durch eine mit einem dichten Gehölzstreifen bewachsene Böschung von den tiefer liegenden Plangebietsflächen getrennt wird und zur Schultenhofstraße im Nordosten, die durch eine Spundwand zu den ca. 6 bis 8 m tiefer liegenden Flächen im Plangebiet abgestützt wird.

Südlich der Fritz-Thyssen-Straße schließt sich ein großflächiges Industriegebiet auf dem Areal von Salzgitter Mannesmann und Europipe an das Plangebiet an, das wie das Plangebiet selbst von großformatigen Industriebauten und -strukturen geprägt ist. Östlich der Mannesmannallee grenzen Gewerbe- und Mischgebiete an das Plangebiet an, die kleinteiligere Nutzungs- und Gebäudestrukturen aufweisen. Im Nordosten schließt sich ein weiteres Gewerbegebiet sowie Sondergebiete an das Plangebiet an, die von großflächigen Groß- und Einzelhandelsnutzungen dominiert sind.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der BAB 40 (Ruhrschnellweg) begrenzt, an die sich nördlich überwiegend Freiflächen sowie eine kleine Wohnsiedlung an der Janshofstraße anschließen. Im Westen grenzen auf der westlichen Seite von Schützen- und Gustavstraße die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Styrum sowie eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich gemäß dem Ziel 2-3 des LEP NRW innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Im Regionalplan Ruhr (wirksam seit dem 28. Februar 2024) wird das Plangebiet als ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt (vgl. Abb. 3).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (Feststellungsbeschluss Stand November 2023) mit gekennzeichnetem Plangebiet

Der GFNP der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche dar (vgl. Abb. 4). Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des GFNP entwickelt.

Die südlich und östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen stellt der GFNP ebenfalls als Gewerbliche Baufläche dar. Nordöstlich des Plangebietes im Bereich der als örtlicher Hauptverkehrs zug dargestellten Mannesmannallee ist eine Sonderbaufläche mit der Kennziffer 3 für „Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen stellt der GFNP als Wohnbauflächen mit eingestreuten Grünflächen dar. Nördlich des Plangebietes verläuft die als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellte BAB 40, an die sich die Darstellung von Grünflächen, Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft anschließt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem GFNP (Stand: 20. Nov. 2023) mit gekennzeichnetem Plangebiet

2.2 Bebauungspläne/Fluchtlinienpläne

Das Plangebiet selbst befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Im Nordosten des Plangebietes liegt der Bebauungsplan „Heifeskamp – Q 15“ nördlich der Schultenhofstraße, der im Jahr 1995 in Kraft getreten ist. Er trifft unter weitgehender Berücksichtigung der damals vorhandenen Nutzungsstrukturen städtebauliche Festsetzungen für die Neuabgrenzung gewerblicher Baugebiete, dreier Sondergebiete sowie von Mischgebieten. Von besonderer Bedeutung war die Festsetzung einer Umgehungsstraße für den Ortsteil Dümpten, die als Mannesmannallee realisiert ist und die Mellinghofer Straße von Ziel- und Quellverkehren der westlich angrenzenden Gewerbegebiete sowie von Durchgangsverkehren entlasten sollte.

Der sich südlich daran anschließende, ebenfalls im Jahr 1995 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mellinghofer Straße / Langekamp – Q 16“ inklusive seiner Änderungen Q 16/I von 2011, Q 16/II von 2013 und Q 16/III von 2014 setzt den südlichen Teil der als Mannesmannallee realisierten Umgehungsstraße für den Ortsteil Dümpten fest. Zudem trifft er städtebauliche Festsetzungen für die Neuabgrenzung gewerblicher Baugebiete sowie von Mischgebieten zwischen Mannesmannallee und Mellinghofer Straße. Der äußerste westliche Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Mellinghofer Straße / Langekamp – Q 16“, der die westliche Böschung an der Mannesmannallee einbezieht und als private Grünfläche festsetzt, überlagert geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ (vgl. Abb. 5).

Am äußersten südwestlichen Rand des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten - Q 25“

an den Bebauungsplan „Dümptener Straße / Oberhausener Straße – Q 20a“. Dieser Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich weiter nach Südwesten bis zur Oberhausener Straße in Mülheim-Styrum erstreckt und der 2005 in Kraft getreten ist, schafft mit seinen Festsetzungen das Planungsrecht zur Umsetzung der geplanten Umgehungsstraße, die die Stadtteile Styrum und Dümpten miteinander verbinden („Styrumer Tangente“) und damit die Verkehrsbelastungen auf der Oberhausener Straße sowie auf der Dümptener Straße reduzieren soll. Diese bisher noch nicht realisierte Umgehungsstraße soll im Zuge der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des „CTPark Mülheim an der Ruhr“ auf dem ehemaligen Vallourec-Gelände umgesetzt werden und dazu führen, dass die Verkehre im Umfeld des Plangebietes auch zukünftig verträglich abgewickelt werden können.

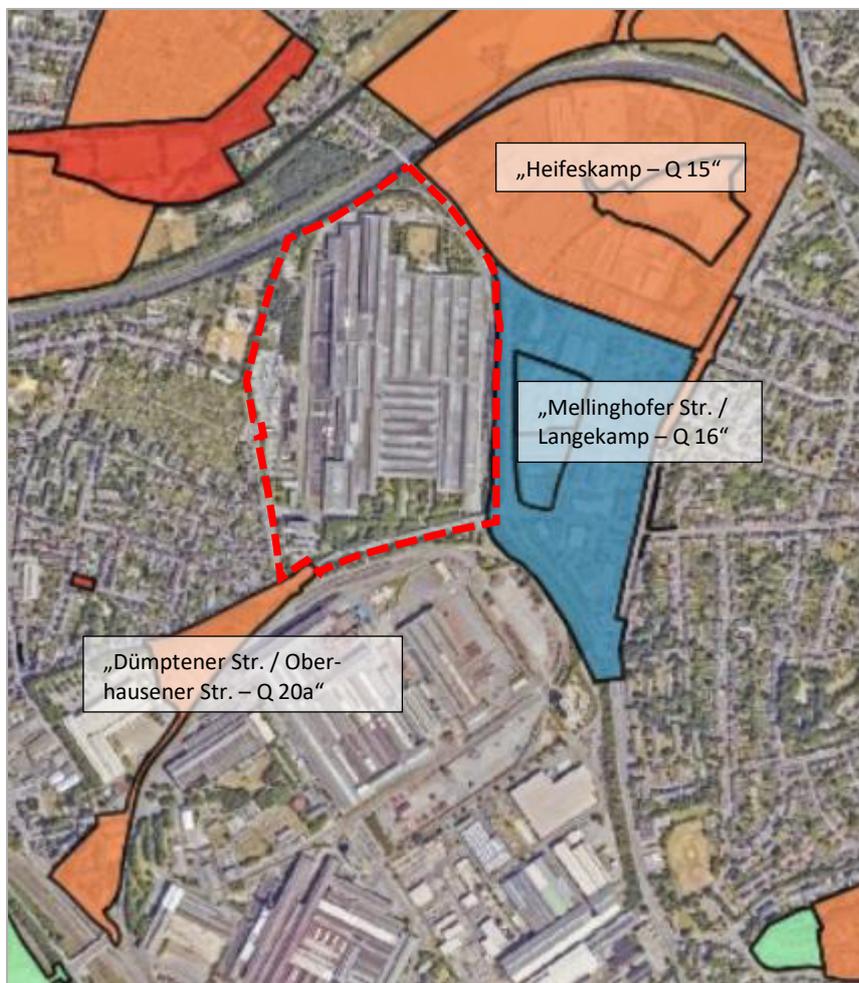


Abb. 5: Luftbild des Plangebietes (rot gestrichelt) mit Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne (Quelle: RVR: Geonetzwerk.metropoleRuhr – Bebauungsplanübersicht mit hinterlegtem Luftbild © RVR, Bildflugjahr 2022, [dl-de/by-2-0](#).)

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße – Gewerbepark Dümpten – Q 25“ werden auch der Fluchtlinienplan „Schützenstraße

zwischen Herwarthstr. u. Augustastr.“ und der Fluchtlinienplan des Verkehrsverbandes der Verbandsstraße OW IV (B60, Benzstr. u. Daimlerstr.) von der Bundesbahnstrecke Mülheim-Duisburg bis zur Mellinghofer Straße in Mülheim tangiert.

Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten - Q 25“ durch den Rat der Stadt werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Q16 und der Fluchtlinienpläne soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ erfasst sind, aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. An die im Norden an das Plangebiet angrenzende BAB 40 schließen sich nördlich zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) an – das LSG 2.2.2.1 „Friedhof am Herderweg“ und das LSG 2.2.2.2 „Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler“ (vgl. Abb. 6).

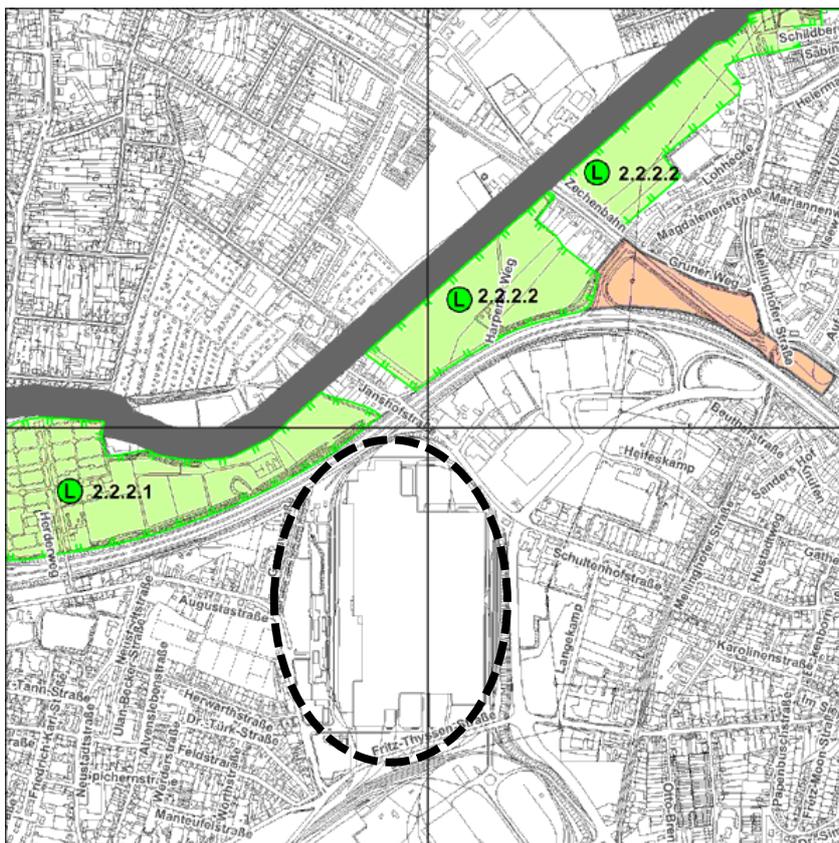


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für Mülheim an der Ruhr (Stand: 19.12.2005) mit gekennzeichnetem Plangebiet

2.4 Sonstige Restriktionen

Das Plangebiet liegt außerhalb des 6-km-Bauschutzgebietes um den Flughafen Essen-Mülheim.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Werksgelände südlich der Werkshallen eine gem. § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) gesetzlich geschützte Platanenallee, die im Alleenkataster NRW mit der Objektbezeichnung „Platanenallee an der Schützenstraße“ geführt ist. (vgl. Abb. 7).

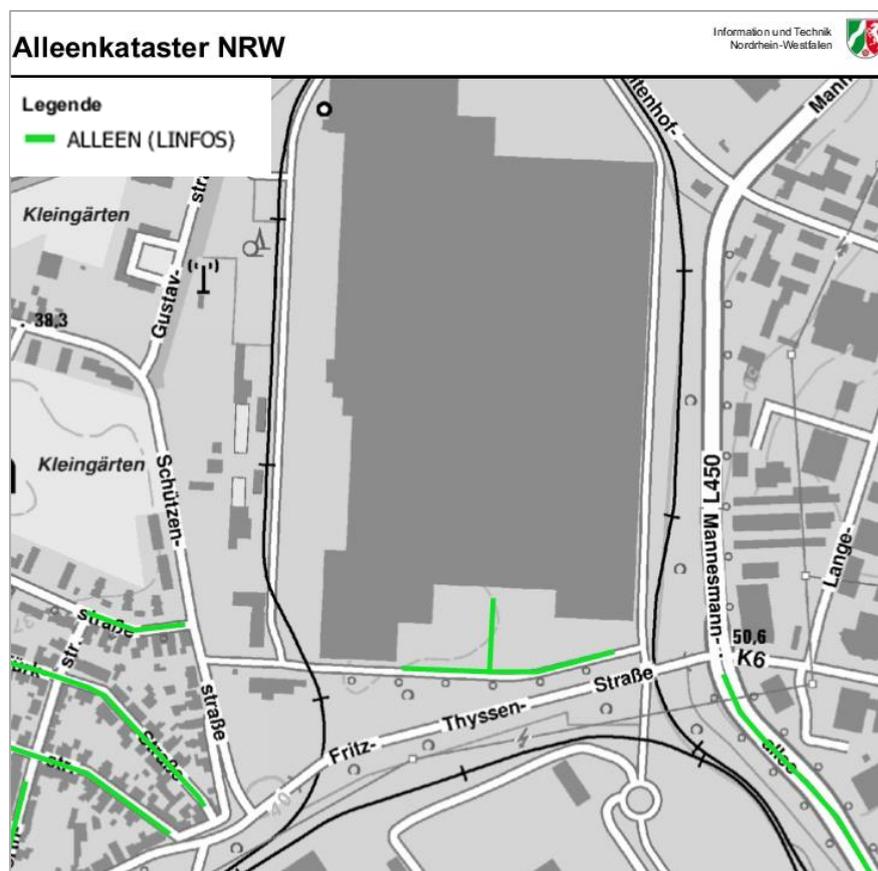


Abb. 7: Auszug aus dem Alleenkataster NRW des LANUV

Nach Auswertung des Geoinformationssystems des Landesbetriebes Wald und Holz NRW erstreckt sich an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Gustavstraße ein Mischwald. Dieser umfasst den Gehölzbestand von der BAB 40 im Norden bis zur Kreuzung mit der Schützenstraße und hat eine Flächengröße von ca. 6.500 m². Der waldartige Gehölzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Mannesmannallee ist ebenfalls als ein Waldbestand im Sinne des Bundes-Waldgesetzes anzusehen. Waldbestände sind entweder zu sichern oder Eingriffe in Waldbestände forstrechtlich zu kompensieren.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner industriellen Vornutzung im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr als Altlastenverdachtsfläche für schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes eingestuft. Im Rahmen der Entwicklung des Areals ist deshalb das Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf im Boden befindliche Schadstoffe und sonstige schädliche Bodenveränderungen und Altlasten zu untersuchen.

Der vorliegende Entwurf eines Entsiegelungskonzeptes für das ehemalige Vallourec-Gelände¹ fasst die Gefährdungsabschätzung zusammen und benennt die im Rahmen der Geländeaufbereitung durchzuführenden Maßnahmen. Während der Ankaufsprüfung wurden insgesamt zwölf aktuelle Altlastenverdachtsflächen identifiziert, von denen acht im Rahmen der Bodenuntersuchungen als weniger relevant ausgeschlossen werden konnten. Die vier verbleibenden Bereiche weisen erhöhte oder hohe Gehalte an MKW, PAK oder Phosphat auf.

Im Rahmen des Rückbaus des Geländes werden zunächst die aufstehenden Gebäude und sonstigen oberirdischen Anlagen abgerissen. Anschließend sollen die versiegelten Flächen abschnittsweise aufgenommen werden. Dabei sollen die Betonflächen, Hallenfundamente, Kabelgänge und Kanäle sowie Keller bis zu einer Tiefe von 5 Metern unter GOK zurückgebaut werden. Mit Entsiegelungsmaßnahmen kann aber erst begonnen werden, wenn vorher mögliche Auswirkungen des Rückbaus auf das Grundwasser geklärt sind. Um dies feststellen zu können, werden auf dem Gelände sowohl außerhalb als auch innerhalb der Hallen bis zu elf weitere Grundwassermessstellen eingerichtet und regelmäßig beprobt.

Freigelegte Flächen werden fachgutachterlich geprüft, ggf. werden die Flächen beprobt und auf die relevanten Schadstoffe (Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle) untersucht. Arbeiten in bekannten Altlastenverdachtsflächen werden kontinuierlich durch einen Fachgutachter begleitet. Sollten von diesen Flächen erhebliche Gefahren ausgehen, wird der Boden sofort ausgekoffert. Ansonsten erfolgt die Sanierung im Anschluss an die Kampfmittelfreigabe.

Die Aushubbereiche sollen später mit vorhandenem oder angeliefertem Boden oder, soweit nach den festgelegten Einbaukriterien möglich, mit RC-Material aus dem Rückbau der Gebäude wieder verfüllt werden. Das Rückbaumaterial vom Standort soll vor Ort in mobilen Brechanlagen zerkleinert und hinsichtlich der Materialqualität kontrolliert werden.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungen durch Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg hat im März 2024 auf Antrag eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf stattgefunden. Danach liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet vor. Insbesondere existierten vier konkrete Verdachtspunkte auf Kampfmittel des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger), von denen vermutlich drei noch relevant sind. Die Verdachtsbereiche werden vorab freigelegt und freigemessen.

¹ Sakosta GmbH: Ehemaliges Vallourec Gelände Schützenstraße 124 in Mülheim an der Ruhr – Entsiegelungskonzept –, Düsseldorf, 04.11.2024

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Vallourec-Gruppe hat im Jahr 2022 das ca. 33 ha große Areal ihres Röhrenwerkes im westlichen Bereich des Stadtteils Dümpten aufgegeben. Mit der Nutzungsaufgabe des Röhrenwerkes wird eine städtebauliche Planung erforderlich, die nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Folgenutzung der Flächen schafft.

Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Werksgelände Vallourec – Q 25“ gefasst. Vor dem Hintergrund eines erheblichen Mangels an gewerblich und industriell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet besitzt der Standort eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und stellt zugleich eine der wenigen Flächenpotentiale für neue gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr dar. Dementsprechend ist es kommunale Zielsetzung, die Fläche weiterhin für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorzuhalten und eine entsprechende Entwicklung aktiv voranzutreiben. Hierzu ist eine kleinteiligere Aufteilung und Gliederung der Flächen im Plangebiet vorgesehen, um die Flächenproduktivität zu erhöhen und attraktive Flächen für investitions- und/oder expansionswillige Unternehmen zur Verfügung stellen zu können und damit ein zeitgemäßes Angebot nutzbarer Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt daher, im Rahmen der Bauleitplanung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und – soweit möglich – ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO im Plangebiet festzusetzen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sollen insbesondere Flächen für das produzierende Gewerbe geschaffen werden.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten - Q 25“ werden die nachfolgend genannten städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt:

- die Revitalisierung einer bestehenden Industriefläche und deren Erhaltung zu gewerblichen bzw. industriellen Nutzungszwecken durch Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten,
- eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung bestehender Gewerbeflächenpotentiale,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- die Entwicklung eines gewerblichen bzw. industriell genutzten Gebietes mit einem angepassten Erschließungssystem durch Herstellung einer inneren und äußeren Erschließung sowie durch Sicherung des bestehenden Bahnanschlusses.

4. Städtebauliche Konzeption

Das ehemalige Werksgelände der Vallourec-Gruppe wurde im Dezember 2023 an das Unternehmen CTP Deutschland verkauft, das sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, das Gelände entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Mülheim an der Ruhr und gemäß den Festsetzungen des in Abstimmung zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der neuen Eigentümerin zu erarbeitenden Bebauungsplans Q 25 zu entwickeln und zu bebauen.

Auf dem ca. 33 ha großen Areal soll ein moderner Gewerbepark entstehen, der kleinteiligere, gewerbliche und ggf. industrielle Nutzungen ermöglicht und Flächen für investitions- oder expansionswillige Unternehmen zur Verfügung stellt. Dabei sollen ebenfalls Flächen für Forschung und Entwicklung, Labore, Co-Working sowie logistische Nutzungen in wachstumsstarken technologieorientierten Sektoren angeboten werden.

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die heutigen Hallen und Versorgungsgebäude im Plangebiet werden vollständig zurückgebaut. Nur zwei Verwaltungsgebäude im südwestlichen Bereich sollen voraussichtlich erhalten werden. Nach dem vorliegenden Entwicklungskonzept für das künftige Gewerbe- und Industriegebiet „CTPark Mülheim an der Ruhr“ (vgl. Abb. 8) sollen im östlichen Bereich größere Gebäudeeinheiten entstehen, die dort für Nutzungen zur Verfügung stehen, die größere Flächen benötigen und auch mit höheren Emissionen verbunden sein können. Die zulässigen Emissionen werden im weiteren Verfahren noch gutachterlich ermittelt.

In den zentralen und westlichen Bereichen sind kleinere Einheiten geplant, die entsprechend kleinteiligere und vielfältigere Nutzungsstrukturen aufnehmen können. Dort können sich neben Produktion auch Forschung und Entwicklung, Co-Working-Strukturen, Labore, Ingenieurbüros, Vertrieb und andere Nutzungsarten ansiedeln, die in der Regel nicht mit erheblichen Emissionen verbunden sind.

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sollen sowohl für zentrenrelevante als auch für nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig sein. Beherbergungsbetriebe sollen nur in flächenmäßig kleinem Umfang im südwestlichen Bereich des CTParks Mülheim an der Ruhr zulässig sein, soweit sie den dortigen Betrieb nicht wesentlich einschränken und in einem Gewerbegebiet bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

Lagerplätze, Lagerhäuser und Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungstätten sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden.



Abb. 8: Konzept zur Entwicklung des ehemaligen Vallourec-Werksgeländes (Quelle: CTP Deutschland), Stand November 2024

Ausnahmsweise sollen Lagerhäuser, Lagerplätze und Flächen für den Umschlag größerer Gütermengen zugelassen werden können, soweit sie einem produzierenden oder sonstigen Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebiets zuzuordnen sind und sich flächenmäßig diesem unterordnen (Annex-Nutzung). Ebenso sollen Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie primär dem Betrieb und der Versorgung des Plangebietes dienen. Damit ist es möglich, das von CTP entwickelte Clubhouse-Konzept in den neu entstehenden Gewerbepark aufzunehmen. Das Clubhouse-Konzept bietet eine Mischung aus Freizeitangeboten für die Beschäftigten, darunter Restaurants, Cafés, Geschäfte, Räume für Sport, Veranstaltungen, soziale Kontakte, medizinische Einrichtungen und vieles mehr.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die zukünftige verkehrliche Haupteerschließung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes „CTPark Mülheim an der Ruhr“ für den Lkw- und Anlieferverkehr ist im Süden über die Fritz-Thyssen-Straße vorgesehen. Dies setzt den Rückbau der Fritz-Thyssen-Brücke und den zukünftigen Anschluss der Fritz-Thyssen-Straße an die Mannesmannallee über eine anbaufreie Rampe (mit Überbrückung des Gleisanschlusses) voraus, was von der Stadt Mülheim an der Ruhr geplant ist. Dadurch kann ein mit dem Plangebiet niveaugleicher Knotenpunkt an der Fritz-Thyssen-Straße zur äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ausgebildet werden. Der vorgesehene Umbau der Fritz-Thyssen-Straße steht im Zusammenhang mit der geplanten „Styrumer Tangente“ südwestlich des Plangebiets, für die bereits mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Dümptener Straße / Oberhausener Straße – Q 20a“ Planungsrecht besteht. Sie soll im Zuge der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung auf dem ehemaligen Vallourec-Gelände umgesetzt werden.

Eine zweite Verkehrsanbindung an das umgebende Straßennetz wird im Nordosten an die Schultenhofstraße untersucht. Aufgrund des hier vorhandenen Geländesprungs von ca. 8 m ist für diese Anbindung die Ausbildung einer entsprechend langen Rampe erforderlich, um den Höhenunterschied zwischen der Schultenhofstraße und den tiefer liegenden Flächen im Plangebiet für Lkw überwinden zu können.

Die bisherige Hauptzufahrt auf das ehemalige Vallourec-Werksgelände im Südwesten an der Schützenstraße soll nur während der Bauphase als Erschließung des Geländes dienen, anschließend zurückgebaut werden und dann nur noch für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen.

Eine weitergehende interne Erschließung des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes über öffentliche Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Diese erfolgt über private Verkehrsflächen innerhalb der festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

Stellplätze sind nach dem vorliegenden Entwicklungskonzept in zwei mehrgeschossigen Parkhäusern am nördlichen² und westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen und werden darüber hinaus auf mehreren ebenerdigen Stellplatzanlagen und Stellplatzreihen entlang der internen Erschließungsstraßen untergebracht.

Zusätzlich zu der Straßenanbindung soll die vorhandene Anbindung an das Schienennetz im Südosten des Areals mit zwei Gleissträngen über das südlich angrenzende Salzgitter Mannesmann -Areal erhalten bleiben. Die vorhandene Gleisumfahrt im Plangebiet wird jedoch aufgegeben und soll zurückgebaut werden, da hierfür kein Bedarf mehr besteht. Zudem wäre dazu über die neu geplante Fritz-Thyssen-Straße (s.o.) ein niveaugleicher Bahnübergang erforderlich, der nicht genehmigungsfähig ist. Bevor die Gleise zurückgebaut werden können, ist ein Entwidmungs-/Gleisaufhebungsverfahren durchzuführen und von der zuständigen Bezirksregierung zu genehmigen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Es ist vorgesehen die gewachsene Eingrünung des Areals so weit wie möglich zu erhalten. Die waldartigen Gehölzstreifen im Osten entlang der Mannesmannallee sowie im Norden an der BAB 40 / Schultenhofstraße sollen als Wald planungsrechtlich gesichert werden. Mit großkronigen Bäumen im Norden und Süden bestandene Flächen werden ebenfalls erhalten und als private Grünflächen gesichert. Zurzeit steht allerdings noch nicht fest, inwieweit sich der Neubau der Fritz-Thyssen-Straße auf den Gehölzbestand im Süden auswirken wird.

Auf den nicht versiegelten Flächen im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet soll eine Freiraumgestaltung erfolgen, die die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet möglichst erhält sowie weitere Begrünung durch Neuanpflanzungen zwischen den neu entstehenden Gewerbe- und Industriegebäuden schafft. Zur Verringerung des „Wärmeineffektes“ werden Möglichkeiten der Dachbegrünung, der Fassadenbegrünung und der Grüngestaltung/ Bepflanzung geprüft und so weit wie möglich umgesetzt.

Sollten nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume nicht erhalten werden können, so sind sie durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Nicht vermeidbare Eingriffe in Waldbestand sind forstrechtlich zu kompensieren.

² Im Bereich des vorgesehenen nördlichen Parkhauses wurde im Rahmen der faunistischen Kartierungen ein Brutnachweis für den Mäusebussard als planungsrelevante Art erbracht. Dieser artenschutzrechtliche Konflikt wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gelöst, entweder durch eine Umplanung des Nutzungskonzeptes oder durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme).

4.4 Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Häusliches, gewerbliches und industrielles Schmutzwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Niederschlagsbewirtschaftung soll oberflächennah stattfinden. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit der Versickerung geprüft und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Niederschlagswasser, welches nicht in offenen Rückhaltesystemen zurückgehalten und versickert werden kann, soll der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Die Ableitung in eine Vorflut ist nach aktuellen Vorgaben der Genehmigungsbehörde nicht gewünscht.

4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch sind die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung verankert. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dadurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichst zu verringern. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig auf Flächen im Siedlungszusammenhang gerichtet werden (bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung), sodass Freiflächen im Außenbereich vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden und eine weitere Zersiedlung vermieden wird.

Den Grundsätzen der Bodenschutzklausel und des Vorrangs der Innenentwicklung trägt die Planung in besonderer Weise Rechnung. Sie leistet durch die Wiedernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang liegenden, vormals bereits industriell genutzten und weitgehend versiegelten Fläche einen wertvollen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB und zur Vermeidung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Freiraum, um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Mülheim an der Ruhr zu decken.

4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wird ein Energie- und Klimakonzept erstellt mit dem Ziel, bei Realisierung und Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen möglichst weitgehend auf den Einsatz fossiler Energie zu verzichten. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die Dachflächen für die Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung genutzt und verbrauchsarme Gebäude errichtet werden. Zudem bestehen von Seiten des kommunalen Versorgungsunternehmens (medl) Überlegungen zur Energieversorgung des Plangebietes (und ggf. auch angrenzender Siedlungsbereiche) Geothermie zu nutzen. Die Machbarkeit einer Geothermienutzung soll im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden.

Durch die im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet vorgehaltene Option für einen Bahnanschluss besteht die Möglichkeit, einen Teil des Güter- und Warenverkehrs der sich hier ansiedelnden Unternehmen und Gewerbebetriebe über die Schiene abzuwickeln. Dies trägt zu einer Minderung der planbedingten LKW-Verkehre bei und kann damit einen Beitrag zur Minderung der verkehrsbedingten Treibhausgas-Emissionen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Nutzungen leisten.

4.6.2 Hitzevorsorge

Den negativen Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Aufheizung / Überwärmung soll im Bebauungsplan durch den möglichst großen Erhalt bestehender Wald- und Grünflächen an den Rändern des Plangebietes, die Freiraumgestaltung auf den nicht versiegelten Flächen im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet durch Neuanpflanzungen und durch Begrünungsmaßnahmen an den neu entstehenden Gebäuden entgegengewirkt werden.

Die aktuelle Bestandssituation ist durch eher ungünstige thermische Verhältnisse gekennzeichnet. Diese werden u.a. durch den hohen Versiegelungsgrad begünstigt. Insbesondere die vorhandene großflächige zusammenhängende Industriehalle wirkt sich negativ auf die bodennahe Durchlüftung aus. Daher liegen insgesamt neben den hohen thermischen Belastungen auch schlechte Austauschbedingungen vor.

Mit der Planung ist der komplette Rückbau der derzeitigen Industriehallen verbunden. Die Planung sieht zwar ebenfalls den Neubau von Gewerbe- und Industriegebäuden vor. Im Gegensatz zum Bestand handelt es sich jedoch um Einzelgebäude, die in einem gewissen Abstand zueinanderstehen werden. Dadurch entstehen Belüftungskorridore, was im Vergleich zum Bestand die Be- und Durchlüftungssituation im Plangebiet verbessern und sich auch positiv auf die thermischen Verhältnisse auswirken wird. Zusätzlich sind teilweise Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können.

Hinsichtlich der thermischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete ist damit keine Verschlechterung der thermischen Verhältnisse gegenüber dem Bestand zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen

(möglichst hoher Baumerhalt und Neupflanzung rasch wachsender Baumarten im Plangebiet, Dach- und Fassadenbegrünungen an Gebäuden) kann darüber hinaus voraussichtlich sogar eine Verbesserung erreicht werden.

4.6.3 Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz

Mit Blick auf das im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel steigende Hochwasserrisiko sind auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) zeigen die Überflutungsbereiche, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten für verschiedene Überflutungsszenarien. Diese Karten sind für drei abgestufte Szenarien verfügbar (flussgebiete.nrw 2024):

- HQhäufig: Hochwasser, das im Durchschnitt alle 10 bis 20 Jahre auftritt und somit relativ häufig vorkommt.
- HQ100: Hochwasser, das statistisch gesehen alle 100 Jahre zu erwarten ist.
- HQextrem: Extremhochwasser, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb des Einzugsgebiets oberirdischer Risikogewässer. Für das Plangebiet selbst existieren weder Hochwassergefahren- noch Hochwasserrisikokarten. Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hochwasserrisiko für das Plangebiet nicht gegeben ist.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$). Diese Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann als Basis für detailliertere Analysen dienen. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet (Mülheim an der Ruhr, abgerufen am 14.11.2024), dass sich bei Starkregen überflutete Bereiche vor allem auf die in den östlichen, nördlichen und westlichen Randbereichen vorhandenen Gleisanlagen und angrenzende Flächen sowie auf versiegelte Lager- und Abstellflächen im westlichen und nordöstlichen Randbereich konzentrieren (vgl. Abb. 9). Im Falle eines extremen Starkregenereignisses

nisses sind Flächen im östlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebietes besonders stark betroffen. Dort können großflächig Überflutungshöhen von mehr als 1 m erreicht werden.

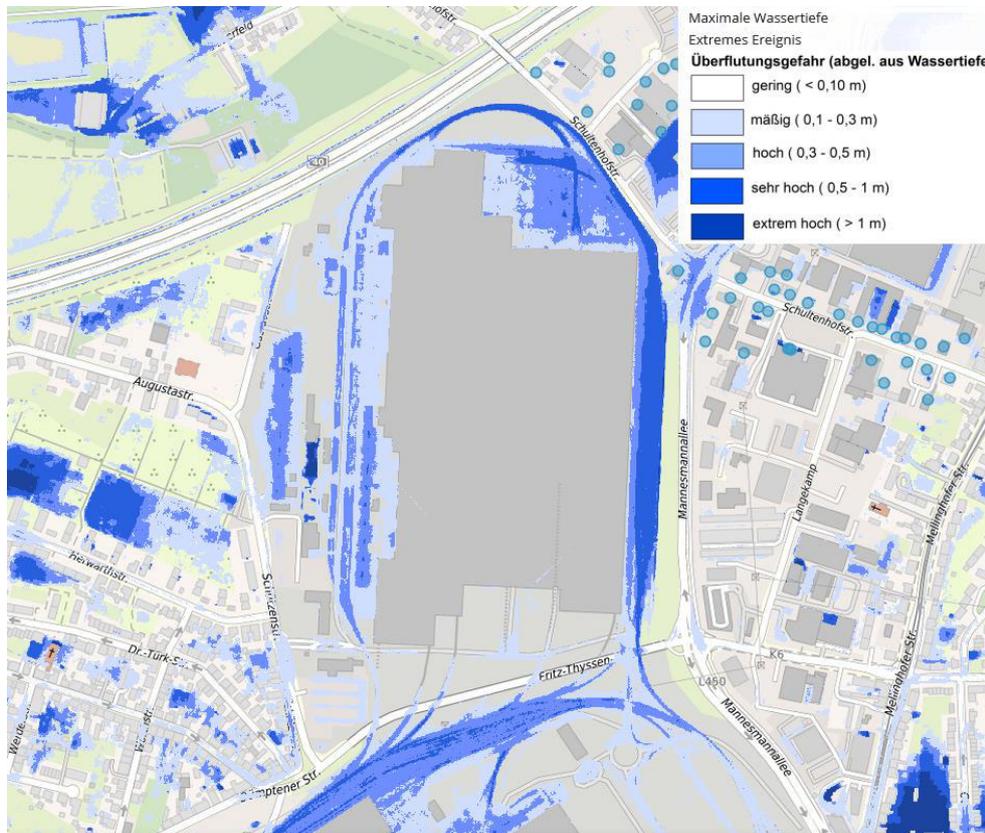


Abb. 9: Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr - extremes Ereignis (Stadt Mülheim, 2024)

Die landesweite Hinweiskarte Starkregengefahren enthält neben der maximalen Überflutungstiefe auch die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$). Die landesweite Starkregengefahrenkarte bestätigt für das Plangebiet (Geoportal.de, abgerufen am 14.11.2024) die Überflutungstiefen der Mülheimer Starkregengefahrenkarte (vgl. Abb. 10). Zudem zeigt die landesweite Starkregengefahrenkarte, dass im Südosten im Bereich der Schienen, im Nordwesten im Bereich der Zufahrtswege sowie kleinflächig im Westen bei extremen Ereignissen mit Fließwegen zu rechnen ist. Die Fließgeschwindigkeiten betragen hierbei im Südosten und im Westen $1,0 \text{ m/s}$ bis $<2,0 \text{ m/s}$. Die Fließwege im Westen des Plangebiets haben Auswirkungen auf die westlich der Schützenstraße liegenden Kleingärten. Die Fließwege im Südosten haben Auswirkungen auf die überfluteten Bereiche der südlich an das Plangebiet grenzenden Gewerbeflächen.

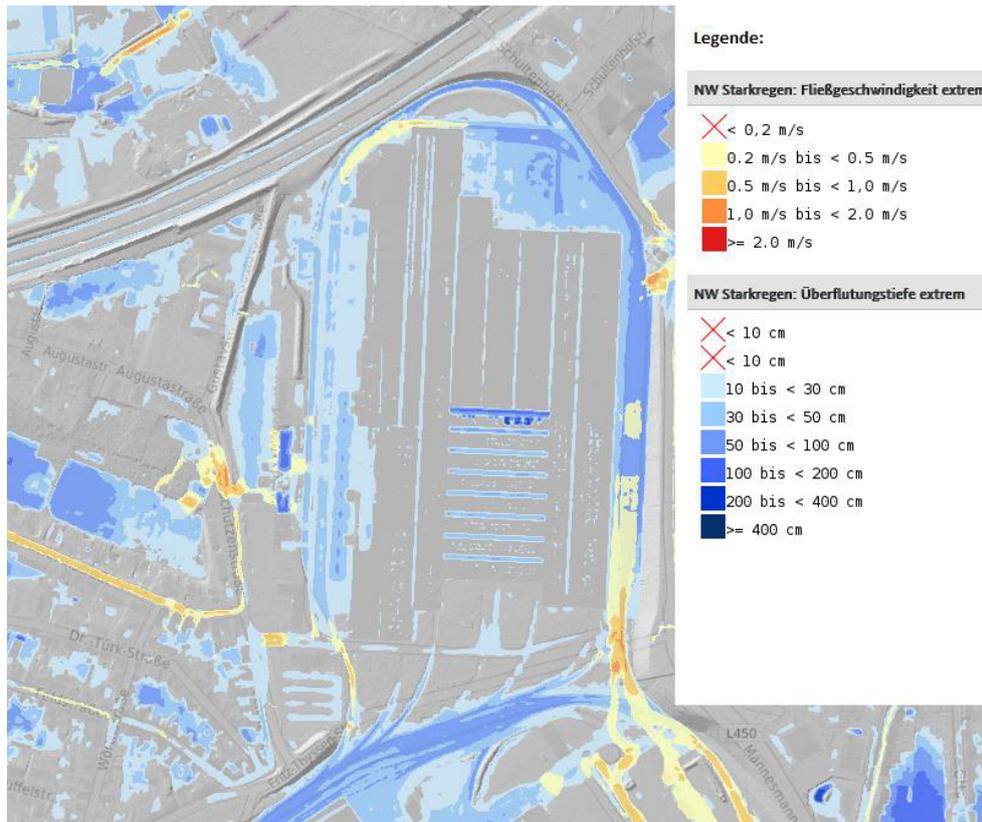


Abb. 10: Landesweite Starkregengefahrenkarte - extremes Ereignis (Geoportal.de, 2024)

Die Auswirkungen des Klimawandels sind gemäß Ziel I.2.1 BRPH zu prüfen. Den negativen Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Starkregen wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Erhalt der bestehenden Grünflächen, teilweiser Dachbegrünung sowie Regenrückhalteflächen entgegengewirkt. Zu betonen ist zudem, dass das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut und erschlossen ist. Zusätzliche Auswirkungen auf das Plangebiet oder die direkte Umgebung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ im Hinblick auf Hochwasser und Starkregen sind daher nicht zu erwarten.

Ein Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Die im Entwurf vorliegende stadtklimatische Bewertung des Planungskonzeptes macht in erster Linie Aussagen zu den lokalklimatischen Auswirkungen des Planungskonzeptes und den daraus sich ergebenden / zu erwartenden thermischen Verhältnissen im Plangebiet und seiner Umgebung und leitet daraus Planungsempfehlungen ab. Im Hinblick auf zukünftig zunehmende Starkregenereignisse werden als Maßnahmen zur Vorbeugung von Überschwemmungen versickerungsfähige Flächen und Dachbegrünung im Plangebiet vorgeschlagen.

4.7 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 Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral 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 Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	35,8 ha
<hr/>	
Gewerbegebiet (GE)	23,2 ha
Industriegebiet (GI)	5,9 ha
Öffentliche Erschließung	1,3 ha
Private Erschließung	3,1 ha
Wald	1,2 ha
Private Grünfläche	1,1 ha
<i>Maßnahmenfläche (überlagernd)</i>	<i>0,9 ha</i>
<i>Pflanzbindung / Erhaltung (überlagernd)</i>	<i>0,4 ha</i>

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Verfahrenserleichterung des einfachen Verfahrens gem. § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

6.2 Planungsalternativen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Vornutzung als Industriestandort, seiner räumlichen Dimension, seines Umfeldes, das in weiten Teilen auch gewerblich-industriell geprägt ist und seiner infrastrukturellen Einbindung und Ausstattung insbesondere für eine gewerblich / industrielle Wiedernutzung. Angesichts dieser besonderen Qualitäten ist das Plangebiet eines der wenigen Flächenpotenziale für neue gewerbliche bzw. industrielle Entwicklungen im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr.

Wegen des erheblichen Mangels an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet ist es deshalb explizit die Zielsetzung der Stadt Mülheim an der Ruhr, die Flächen im Plangebiet weiterhin für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorzuhalten und im Rahmen des Bebauungsplans „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße – Gewerbepark Dümpten - Q 25“ für eine entsprechende Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

Vor diesem Hintergrund kommen alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet bspw. für Wohn- oder Freiraumnutzungen nicht in Betracht. Bei solchen sensibleren Nutzungen ergäben sich zudem höhere Anforderungen an die Altlastensanierung der durch die industrielle Vornutzung belasteten Flächen aber auch an den Immissionsschutz gegenüber den umgebenden industriellen und gewerblichen Nutzungen sowie den hoch belasteten Verkehrsachsen (BAB 40, Mannesmannallee, Fritz-Thyssen-Straße).

Null-Variante:

Die Null-Variante würde den Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Jahr 2022 von Vallourec aufgegebene Werksgelände an der Schützenstraße bedeuten. Damit würde auf dem mehr als 30 ha großen Areal eine Industriebrache zurückbleiben und der natürlichen Sukzession überlassen, da eine Wiedernutzung oder Nachnutzung der Industriebrache aufgrund ihrer Größe, ihres Umfeldes, der erforderlichen (Neu-) Erschließung und der Bewältigung aller damit zusammenhängenden Fragestellungen ohne die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nicht umzusetzen wäre. Insbesondere könnten die mit der Bebauungsplanaufstellung von der Stadt Mülheim an der Ruhr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Standort nicht realisiert werden.

Teil B: Entwurf des Umweltberichtes

1. 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 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, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund eines erheblichen Mangels gewerblich und industriell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet besitzt das ehemalige Werksgelände der Vallourec-Gruppe im Stadtteil Dümpten eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und stellt zugleich eine der wenigen Flächenpotentiale für neue gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr dar. Dementsprechend ist es kommunale Zielsetzung, die Fläche weiterhin für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorzuhalten und eine entsprechende Entwicklung aktiv voranzutreiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Q 25 werden die nachfolgend genannten städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt:

- die Revitalisierung einer bestehenden Industriefläche und deren Erhaltung zu gewerblichen bzw. industriellen Nutzungszwecken durch Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten,
- eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung bestehender Gewerbeflächenpotentiale,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- die Entwicklung eines gewerblichen bzw. industriell genutzten Gebietes mit einem angepassten Erschließungssystem durch Herstellung einer inneren und äußeren Erschließung sowie durch Sicherung des bestehenden Bahnanschlusses.

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 werden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Rechtliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insb. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Gemeinsamer Flächennutzungsplan vom 20.11.2023
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	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 Luftverkehrsfor-schung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Strategie Grüne Infrastruktur Metropole Ruhr, RVR 2024
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insb. 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 Immissions-schutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe
	Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG)	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfällen	
	Gebäudeenergiege-setz (GEG)	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	<p>Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)</p> <p>Landesnaturschutz-gesetz (LNatSchG NRW)</p> <p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maß-gabe der nachfolgenden Absätze so zu schüt-zen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Rege-nerationsfähigkeit und nachhaltigen Nut-zungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land-schaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Ge-fährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Le-bensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wande-rungen und Wiederbesiedelungen zu er-möglichen, - Gefährdungen von natürlich vorkommen-den Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ih-ren strukturellen und geografischen Eigen-heiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Le-bensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jewei-ligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p>	<p>Fachbeitrag Arten-schutz</p> <p>Landschaftspflegeri-scher Begleitplan</p>
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Bo-den, Wasser, Luft, Klima und das Wir-kungsgefüge zwischen ihnen sowie die 	

		<p>Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG <p>zu beachten.</p>	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG LNatSchG NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insb. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	<p>Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. als</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>Schutz des Bodens/ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	<p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung</p> <p>Altlastenkataster</p> <p>Karte der schutzwürdigen Böden</p>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung</p> <p>Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Gemeinsamer Flächennutzungsplan vom 20.11.2023</p> <p>Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan</p>
	Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen (2023)	Minderung des Verlusts der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung	

	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Wasser	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 Verbandsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB) Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr 2021 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	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)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. 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
	Denkmalschutz-gesetz NRW	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinn-	

	(DSchG NRW)	voll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung)	

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine großflächige, zusammenhängende bislang vorwiegend industriell genutzte Fläche im westlichen Bereich des Stadtteils Dümpten. Der weitaus größte Teil der Flächen wurde durch das Röhrenwerk der Vallourec-Gruppe genutzt. Diese Flächen werden durch einen sehr großformatigen Industriebau in Form einer ehemaligen Werkshalle von ca. 15 ha dominiert, der von einer Bahntrasse (Gleisumfahrt) eingerahmt wird.

In den Randbereichen des Plangebietes, insbesondere im Norden, Nordwesten, Osten und Süden, sind überwiegend von Gehölzstrukturen geprägte Vegetationsbestände vorhanden.

2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung werden im weiteren Verfahrensverlauf die Aspekte Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, Störfallvorsorge, mögliche Katastrophen und Unfälle, Energie sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

Lärmimmissionen

Als Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro bbw er-

stellt. Dabei werden die zu erwartenden Auswirkungen durch nutzungsbedingten Gewerbelärm sowie durch den planbedingten Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes betrachtet.

Durch die aktuellen Rückbaumaßnahmen der Vallourec Deutschland GmbH innerhalb der Gebäude kann es zu Schallemissionen vorwiegend innerhalb der Gebäude und erhöhtem Verkehrsaufkommen durch LKW kommen. Dadurch können auch die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungsstrukturen, wie das benachbarte Wohngebiet, beeinträchtigt werden.

Gewerbelärm

Es ist sicherzustellen, dass durch die Nutzungen, die die Festsetzungen im Bebauungsplan „Mannesmannallee / Fritz-Thyssen-Straße / Gewerbepark Dümpten – Q 25“ zulassen, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden. In Bezug auf die von den Gewerbe- und Industrieflächen ausgehenden Emissionen (Gewerbelärm, Luftschadstoffe, Gerüche) soll dies durch eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung des Abstandserlasses des Landes NRW³ gewährleistet werden.

Der Abstandserlass NRW enthält Leitlinien zu der Frage, wann im Hinblick auf den immissionsschutzrechtlichen Aspekt des § 50 Satz 1 BImSchG ausreichende Schutzabstände typischerweise vorliegen. Er gibt für eine Vielzahl von Anlagen Abstände an, bei deren Einhaltung regelmäßig, d.h. ohne Einzelfallprüfung, Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den (Normal-) Betrieb der jeweiligen Anlage in benachbarten Wohngebieten auszuschließen sind, wenn die betreffende Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Die Vorbelastung resultiert im Wesentlichen aus der Autobahn 40, die in diesem Bereich keinen aktiven Lärmschutz aufweist. Daneben wirken randlich insbesondere die Verkehrsimmissionen der als Landesstraße klassifizierten Mannesmannallee (L450) und der als Kreisstraße klassifizierten Fritz-Thyssen-Straße bzw. Fritz-Thyssen-Brücke (K6) als auch die verkehrlich geringer

³ RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

belasteten Gemeindestraßen Schützenstraße und Schultenhofstraße auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die durch den Neubau der geplanten Styrumer Tangente hervorgerufene Verkehrslärmbelastung nach der 16. BImSchV ermittelt, analysiert und bewertet. Darüber hinaus ist die Verkehrslärmbelastung von Anwohnern an den vorhandenen öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes zu untersuchen und nach der DIN 18005 zu bewerten. Dabei wird der Ausschnitt des Straßennetzes betrachtet, der auch im Rahmen der Verkehrsuntersuchung bewertet wird und in dem relevante, planbedingte Veränderungen der Schallimmissionen zu erwarten sind. Die schalltechnische Bewertung erfolgt durch Vergleich der Planfälle Analyse, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ohne Tangente, Prognose-Planfall mit Tangente. Zusätzlich wird untersucht, ob und mit welchen Maßnahmen eine temporäre Erschließung von Teilflächen über die vorhandene Zufahrt zur Schützenstraße oder eine Zufahrt zur Schultenhofstraße möglich ist.

Zudem werden die Geräuscheinwirkungen von den umliegenden Verkehrswegen auf das Plangebiet nach der DIN 4109 und ggf. erforderliche Bauschalldämm-Maße im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). 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. Neben diesen Abflügen wird das Plangebiet vom sog. Gegenanflugverfahren XAMOD 05 tangiert. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von <35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Aufgrund der vorhergehenden Nutzung liegen für das Plangebiet keine Beschwerden betreffend Fluglärm vor. Das bisher bekannte Beschwerdegebiet betrifft den Dümptener Siedlungsbereich östlich der Mellinghofer Straße.

Luftschadstoffe

Im Rahmen einer luftschadstofftechnischen Untersuchung erfolgt die Ermittlung der Luftschadstoffe im Verlauf der vom Mehrverkehr belasteten Straßen. Eine Berechnung der Schadstoffverteilung erfolgt mit dem MISKAM-Modell für die Planfälle Prognose-Nullfall und

Prognose-Planfall ohne Tangente, Prognose-Planfall mit Tangente. Zur Bewertung der planbedingten Luftschadstoffbelastungen werden die berechneten Schadstoffkonzentration mit den Richtwerten der 39. BImSchV verglichen.

Störfallvorsorge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Ansiedlung von Störfallbetrieben vorgesehen.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Pilgerstraße ein Störfallbetrieb, dessen Achtungsabstand jedoch nicht bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Q 25 heranreicht. Somit liegt das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen.

Energie

Gemäß § 1a Abs. 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 Plangebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wird ein Energie- und Klimakonzept erstellt mit dem Ziel, bei Realisierung und Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen möglichst weitgehend auf den Einsatz fossiler Energie zu verzichten. Zudem bestehen von Seiten des kommunalen Versorgungsunternehmens (medl) Überlegungen zur Energieversorgung des Plangebietes (und ggf. auch angrenzender Siedlungsbereiche) Geothermie zu nutzen.

Erholung und Regeneration

Das Plangebiet soll zu einem Gewerbe- und ggf. Industriegebiet entwickelt werden. Eine positive Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und das Plangebiet querende Personen soll durch eine ansprechende Gestaltung der geplanten gewerblichen Bauten sowie eine Begründung (Fassaden, Baum- und Strauchpflanzungen) unterstützt werden.

Im Bereich des geplanten Club-House sind Freizeitnutzungen für Beschäftigte sowie die Umgebung anvisiert, die auch außerhalb der Arbeit ein Aufenthaltsangebot für das Plangebiet wie die Umgebung darstellen sollen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten.

Für das Plangebiet konnte im Rahmen eines für das Bauleitplanverfahren durchgeführten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. In dem vorliegenden Zwischenbericht (Stand Nov. 2024), dem faunistische Kartierungen aus dem Jahr 2024 zugrunde liegen, wird daher geprüft, ob und bei welchen Arten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die faunistischen Kartierungen haben einen Brutnachweis für den Mäusebussard als planungsrelevante Art im nördlichen Randbereich ergeben. Dort sieht das gegenwärtige Bebauungs- und Nutzungskonzept ein Parkhaus vor. Der sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Konflikt wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gelöst, entweder durch eine Umplanung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes oder durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme).

Die Zwergfledermaus konnte als einzige Fledermausart mit einer vergleichsweise geringen Aktivität nachgewiesen werden; für Fledermäuse bedeutsame Funktionselemente und regelmäßig genutzte Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Andere planungsrelevante Tierarten (Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer) konnten im Rahmen der Erfassungen nicht festgestellt werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Tötung und Verletzung von Vögeln zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG), ist die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich, damit es zu keinem baubedingten Verlust von Nestern, Eiern und Jungvögeln kommt.

Die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse sollte außerhalb der Wochenstubenzeiten und vor der Winterruhe von Fledermäusen stattfinden und damit möglichst im Oktober erfolgen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sollten Strukturen mit Quartierpotenzial zudem kurz vor den Fäll- und Abrissarbeiten auf aktuellen Fledermausbesatz kontrolliert werden.

Unter Berücksichtigung der artenschutzbezogenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Hindernisse entgegen.

Pflanzen und Biologische Vielfalt

Grundlage für die Bestandserfassung und -beschreibung der Pflanzen- und Biotoptypen ist eine Biotoptypenkartierung, die im September 2024 durchgeführt wurde. Bei der Biotoptypenkartierung wurde darüber hinaus auch das Habitatpotenzial für potenziell vorkommende Arten abgeschätzt. Die Ergebnisse sind in die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) eingeflossen.

Ein Großteil des Plangebiets ist versiegelt. Im Süden des Plangebiets vor den Industriegebäuden sind parkähnliche Strukturen aus Laubbäumen angelegt worden. Der Mischwald im Westen besteht aus Kiefern und unterschiedlichen Laubbaumarten, die Baumstrukturen erstrecken sich in einem schmalen Streifen noch weiter südlich und bestehen unter anderem aus Kiefern, Ahorn, Kirschen und Birken. Im Norden des Plangebietes, unmittelbar an den Industriegebäuden, befindet sich eine Grünfläche, die von Baumstrukturen wie Platanen und Birken umringt ist. Hinter der Grünfläche, von einer Straße getrennt, befindet sich eine weitere Grünfläche, die unter anderem mit Ahorn, Birken und Kirschbäumen bewachsen ist. Im Osten des Plangebiets zwischen Bahngleisen und Mannesmannallee befindet sich ein schmaler Streifen von Laubbaumstrukturen und Unterholz.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, der Vermeidungsmaßnahmen definiert und die ggf. notwendigen Kompensationsmaßnahmen festlegt sowie die ggf. nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume erfasst und bewertet. Dieser wird im weiteren Verfahren noch erstellt, wenn die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet genauer definiert ist.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Neuentwicklung des Plangebietes wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Bisher dominiert ein großer Hallenkörper das für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Areal. Künftig sind mehrere Baukörper in verschiedenen Größen geplant. Das Plangebiet soll durch mehrere (private) Straßen erschlossen werden, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Die an den Randbereichen bestehenden Grünräume mit ihrem Baum- und Gehölzbestand sollen möglichst weitgehend erhalten und durch Baumpflanzungen entlang der neuen Straßen im Plangebiet ergänzt werden.

Die bislang auf Stelzen geführte Fritz-Thyssen-Straße entlang der südlichen Grenze ist ebenso ein prägendes Strukturelement. Durch den geplanten Rückbau der Fritz-Thyssen-Brücke und den zukünftigen Anschluss der Fritz-Thyssen-Straße an die Mannesmannallee über eine anbaufreie Rampe wird sich auch in diesem Bereich das Orts- und Landschaftsbild verändern.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Werksgelände südlich der Werkshallen eine gem. § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) gesetzlich geschützte Platanenallee, die im Alleenkataster NRW mit der Objektbezeichnung „Platanenallee an der Schützenstraße“ geführt ist.

Natura 2000 Gebiete

Neben den Schutzgebieten nach BNatSchG / LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr.8 BNatSchG) wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Innerhalb des Plangebiets existieren keine Natura 2000-Gebiete.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich ca. 4.300 m südlich des Plangebiets. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ (DE-4507-301).

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt ca. 11 km nordwestlich des Plangebiets.

2.4 Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner industriellen Vornutzung im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr als Altlastenverdachtsfläche für schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes eingestuft. Es sind für das Plangebiet mehrere Altstandorte, gewerbliche/industrielle Standorte sowie Altablagerungen bekannt. Im Rahmen der Entwicklung des Areals ist deshalb das Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Hinblick auf im Boden befindliche Schadstoffe und sonstige schädliche Bodenveränderungen und Altlasten zu untersuchen.

Für den Gesamtbereich liegen keine systematischen Untersuchungsergebnisse vor, die für eine abschließende, fachgerechte Beurteilung der Gefahrenpotentiale für die Wirkungspfade auf der Gesamtfläche nach geltendem Bodenschutzrecht herangezogen werden können. Im Zusammenhang mit dem Stilllegungsverfahren des Betriebsgeländes Vallourec wurden erste Bodenuntersuchungen durch Gutachterbüros durchgeführt. Eine detaillierte Untersuchung der einzelnen Verdachtsflächen hat bisher jedoch noch nicht stattgefunden. Die bisher vorgefundenen Schadstoffe wurden hinsichtlich der räumlichen Verteilung weder vertikal noch horizontal hinreichend eingegrenzt.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse ist davon auszugehen, dass ein Rückbau, insbesondere mit der Entsiegelung der Fläche, zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen wird. Vor diesem Hintergrund ist es derzeit geplant, dass aufgrund der Grundstückssituation mit mächtigen Bodenplatten im Vorfeld einer Entsiegelung ein Grundwassermo-

onitoring mit neu einzurichtenden Messstellen durchgeführt wird, um vor den Entsiegelungsmaßnahmen eine erste Bewertung des Schutzgutes Grundwasser vornehmen zu können, begleitend zur Entsiegelung mögliche Schadstoffmobilisierungen frühzeitig zu erkennen und deren Verbreitung unmittelbar entgegenwirken zu können. Hierfür sind die vereinbarten Grundwassermessstellen im Vorfeld der Entsiegelung herzustellen.

Der genaue Umgang und Umfang der durchzuführenden Untersuchungen und hieraus resultierende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Schutzwürdige Böden

Die Grundlage für die Aussagen zum Umweltbelang Boden bildet im Rahmen dieses Umweltberichtes die Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW (2022). Über einen Großteil der Fläche im Plangebiet kann nach BK 50 keine Auskunft gegeben werden, da es langjährig überbaute Flächen mit anthropogenen Böden sind.

An der westlichen Grenze befindet sich auf einer ca. 0,6 ha große Fläche im Sinne der BBodSchV der Bodentyp Braunerde und die Hauptbodenart Lehm bzw. Sand. Die Braunerde weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit, jedoch keine Schutzwürdigkeit auf.

Fläche

Den Grundsätzen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen, der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung entgegenzuwirken und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, trägt die Planung in besonderer Weise Rechnung. Sie leistet durch die Wiedernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang liegenden, vormals bereits industriell genutzten und weitgehend versiegelten Fläche einen wertvollen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel und zur Vermeidung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Freiraum, um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Mülheim an der Ruhr zu decken.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Grundwasser

Die hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet werden unmittelbar durch die vorherrschende Geologie beeinflusst. Im Osten stehen relativ oberflächennah Gesteine des

Unterkarbons. Grundwasser wurde hier in einer Tiefe von zirka 4 Metern unter GOK angetroffen. Im östlichen Teil stehen nach der geologischen Karte Emschermergel überlagert von Terrassenkiesen an. Hier liegt das Grundwasser in einer Tiefe von mehr als 8 Metern.

Durch mehrere weitere Grundwassermessstellen auf dem Gelände soll der Verlauf der Grundwasserisolinien unterhalb des Geländes festgestellt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser geprüft und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Niederschlagswasser, welches nicht in offenen Rückhaltesystemen zurückgehalten und versickert werden kann, soll der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Die Ableitung in eine Vorflut ist nach aktuellen Vorgaben der Genehmigungsbehörde nicht gewünscht.

Hochwasserschutz

Da sich weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Plangebietes Oberflächengewässer befinden und das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt und nicht vom Hochwasserschutz betroffen ist, werden diese Aspekte in der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im weiteren Verfahren nicht betrachtet.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die neue Nutzung nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet werden muss, als dies bei der vorherigen gewerblich-industriellen Nutzung der Fall war.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Im direkten Umfeld des Plangebiets wurden keine erhöhten Belastungen nachgewiesen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährliche NO₂-Belastung von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten.

Im Rahmen einer luftschadstofftechnischen Untersuchung erfolgt die Ermittlung der Luftschadstoffe im Verlauf der vom Mehrverkehr belasteten Straßen. Eine Berechnung der Schadstoffverteilung erfolgt mit dem MISKAM-Modell für die Planfälle Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ohne Tangente, Prognose-Planfall mit Tangente. Zur Bewertung der planbedingten Luftschadstoffbelastungen werden die berechneten Schadstoffkonzentration mit den Richtwerten der 39. BImSchV verglichen.

Klima

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass sich das Plangebiet über bereits genutzte Flächen in bereits bebautem Umfeld erstreckt.

Für das Bebauungsplanverfahren sind Einschätzungen zu den planungsbedingten Auswirkungen auf das Lokalklima notwendig. Dazu wird eine stadtklimatische Bewertung des vorliegenden Strukturkonzeptes der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet durch ein Fachbüro erstellt.

Untersuchungsschwerpunkt dieser Untersuchung sind zum einen die Bewertung der thermischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets nach Baurealisierung, sowie die planungsbedingten Auswirkungen auf das Lokalklima insbesondere der nächstgelegenen Wohnsiedlung. Die klimatische Bewertung wird auf Grundlage von Luftbildern, sowie bestehender Daten und Informationen zum Klima der Stadt Mülheim an der Ruhr erarbeitet.

Das Plangebiet wird in der gesamtstädtischen Klimaanalysekarte der Stadt Mülheim an der Ruhr dem Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima“ zugeordnet. Diese Flächen zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad, eine dichte Bebauungsstruktur und wenig bis keine Vegetationsflächen aus. Diese Standortbedingungen führen zu ungünstigen thermischen Verhältnissen und begünstigen den städtischen Wärmeinseleffekt.

Den negativen Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Aufheizung / Überwärmung soll durch den möglichst großen Erhalt bestehender Wald- und Grünflächen an den Rändern

des Plangebietes, die Freiraumgestaltung auf den nicht versiegelten Flächen im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet durch Neuanpflanzungen und durch Begrünungsmaßnahmen an den neu entstehenden Gebäuden entgegengewirkt werden.

Die aktuelle Bestandssituation ist durch eher ungünstige thermische Verhältnisse gekennzeichnet. Diese werden u.a. durch den hohen Versiegelungsgrad begünstigt. Insbesondere die vorhandene großflächige zusammenhängende Industriehalle wirkt sich negativ auf die bodennahe Durchlüftung aus. Daher liegen insgesamt neben den hohen thermischen Belastungen auch schlechte Austauschbedingungen vor.

Mit der Planung ist der komplette Rückbau der derzeitigen Industriehallen verbunden. Die Planung sieht ebenfalls den Neubau von Gewerbe- und Industriegebäuden vor. Im Gegensatz zum Bestand handelt es sich jedoch um Einzelgebäude, die in einem gewissen Abstand zueinanderstehen werden. Dadurch entstehen Belüftungskorridore, was im Vergleich zum Bestand die Be- und Durchlüftungssituation im Plangebiet verbessern und sich auch positiv auf die thermischen Verhältnisse auswirken wird. Zusätzlich sind teilweise Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können.

Hinsichtlich der thermischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete ist damit keine Verschlechterung der thermischen Verhältnisse gegenüber dem Bestand zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Anpassungsmaßnahmen (möglichst hoher Baumerhalt und Neupflanzung rasch wachsender Baumarten im Plangebiet, Dach- und Fassadenbegrünungen an Gebäuden) kann darüber hinaus voraussichtlich sogar eine Verbesserung erreicht werden.

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 Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. In der engeren Umgebung steht das Gebäude Schulthenhofstraße 31a, welches seit 1989 unter Nr. 542 in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um ein um 1800 erbautes eingeschossiges Fachwerkhaus, welches als Wohngebäude genutzt wird.

Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

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 Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß Nr. 2 Buchstabe d der Anlage 1 zum BauGB in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe der getroffenen Wahl darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die ebenfalls zur Umsetzung der Planungsziele geeignet erscheinen.

Aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen gewerblich-industriellen Nutzung sowie der Prägung des Gebietes durch die umgebenden, ebenfalls überwiegend gewerblichen Nutzungen bietet sich das Plangebiet für eine weitere gewerbliche Nutzung an. Es handelt sich bei der Planung um eine Revitalisierung einer bereits baulich und anthropogen stark geprägten und großflächig versiegelten Fläche. Damit wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB unmittelbar Rechnung getragen. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung entgegenzuwirken und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vor dem Hintergrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes und des erheblichen Mangels an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet kommen alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet bspw. für Wohn- oder Freiraumnutzungen nicht in Betracht. Bei solchen sensibleren Nutzungen ergäben sich höhere Anforderungen an die Altlastensanierung der durch die industrielle Vornutzung belasteten Flächen aber auch an den Immissionsschutz gegenüber den das Plangebiete umgebenden industriellen

und gewerblichen Nutzungen sowie den angrenzenden hoch belasteten Verkehrsachsen (BAB 40, Mannesmannallee, Fritz-Thyssen-Straße).

Einer Nullvariante, bei der das Areal brachliegen würde, steht die hohe Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken in Mülheim an der Ruhr entgegen. Zudem müssten voraussichtlich aufgrund der Altlastensituation Maßnahmen auf dem Grundstück zur Sicherung des Grundwassers erfolgen, so dass keine natürliche Sukzession möglich wäre.