

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Duisburger Straße / südlich der Rennbahn - N 9 (v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Speldorf

Darlegungstext

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

Vorhabenträgerin:

Raffelberger Wohnimmobilien
GmbH und Co.KG
Düsseldorfer Str. 81
45481 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:

Geohaus GbR
Löhberg 78
45468 Mülheim an der Ruhr

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr	7
2.2 Bebauungspläne	7
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Wald	10
2.5 Baulasten	11
2.6 Sonstige Planungen	11
3. Anlass und Ziel der Planung	12
3.1 Anlass zur Planaufstellung	12
3.2 Ziele der Planung.....	13
4. Städtebauliche Konzeption	13
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	13
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	16
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	16
4.4 Entwässerungskonzept	18
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	18
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	19
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen	19
4.6.2 Hitzevorsorge	19
4.6.3 Starkregenvorsorge	20
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	21
4.7 Gender Mainstreaming	21
5. Städtebauliche Kenndaten	22
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..	22
6.1 Verfahren	22
6.2 Planungsalternativen.....	22
7. Verträge	24

8. Umweltbelange.....	24
8.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung.....	24
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	26
8.3 Schutzgut Boden/Fläche	28
8.4 Schutzgut Wasser.....	29
8.5 Schutzgut Luft und Klima.....	31
8.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
9. Weiteres Vorgehen	33

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Lage und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Duisburger Straße / südlich der Rennbahn – N 9 (v)“ liegt im westlichen Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr. Das Vorhabengebiet erstreckt sich südlich der Raffelberger Rennbahn mit Golfplatz und nördlich der Duisburger Straße (L 78). Es grenzt direkt an den Siedlungszusammenhang und ist bislang dem Außenbereich zuzuordnen.

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil und der Gemarkung Speldorf, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 42 und 107, welche sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Raffelberger Wohnimmobilien GmbH und Co.KG befinden. Es handelt sich hierbei um eine alte Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, deren Nutzung bereits vor Jahren aufgegeben wurde. Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.200 m².

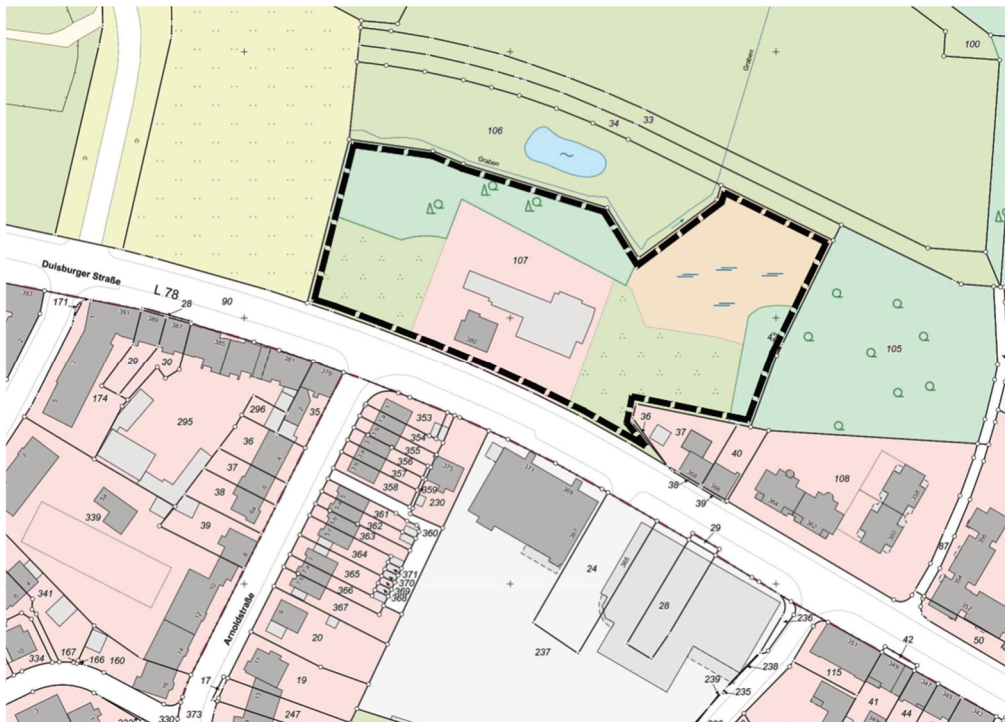


Abbildung 1: Übersichtsplan: Lage des Vorhabengebietes

Nachbarschaft und Umfeld

Das Vorhabengebiet liegt am Fuße der Ruhr-Terrassenkante, gut 6 m unterhalb der Duisburger Straße innerhalb eines Reliktes der Ruhraue. Es grenzt im Süden an die Duisburger Straße. Westlich, nördlich und östlich schließen sich großzügige Freiflächen an, die teilweise Bestandteil des sich nördlich anschließenden Raffelberger Golfplatzes nebst Rennbahn sind.

Im Westen und Osten unterliegen die angrenzenden Freiflächen keiner (wirtschaftlichen) Nutzung; sie sind sich weitestgehend selbst überlassen. Im Bereich des Bachlaufes des Buschbachs im Norden des Vorhabengebietes, dem Auslauf des Buschbachs in seiner Verrohrungsstrecke im Westen und mehreren Kleingewässern im Osten hat sich sukzessionsbedingt ein Gehölzbestand entwickelt. Im Wald und auf den Brachflächen steht das Grundwasser hoch an; teilweise hat sich ein Röhrichtbestand etabliert.

Im Südosten besteht entlang der Duisburger Straße eine Straßenrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Diese Wohnbebauung steht mit der Bebauung der Hofstelle in keinem städtebaulichen Zusammenhang.

Südlich der Duisburger Straße prägen zwei größere Lebensmittelmärkte mit zugehörigen Stellplatzflächen das Stadtbild. Ansonsten überwiegt die Wohnnutzung in heterogenen Gebäudestrukturen. So sind Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser anzutreffen, sowohl als Altbauten als auch in modernen Gebäudetypen. Auch existieren im geringen Umfang gewerbliche Nutzungsanteile. Dementsprechend variieren auch die Grundstücksgrößen sowie der Grünanteil bzw. der Anteil versiegelter Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. In Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude ist festzustellen, dass zwei- bis viergeschossige Gebäude überwiegen. Einzelne Gebäude sind (mit bis zu VII Geschossen) deutlich höher.

Trotz der Variationen ist eine städtebauliche Ordnung in den Bebauungsstrukturen mit Hauptgebäuden nahe den jeweiligen Erschließungsflächen und Garagen oder eingeschossigen Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erkennbar. Nicht selten existieren große Grundstückstiefen zwischen den bestehenden Straßenstrukturen, die überwiegend grünordnerisch gestaltet sind.

Versorgung, soziale Infrastruktur, Naherholung

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind sowohl in den Lebensmittelmärkten direkt gegenüber als auch in weiteren Einzelhandelsgeschäften entlang der Duisburger Straße zu finden.

In der Umgebung des Vorhabengebietes bestehen diverse Sport- und Freizeitangebote u.a. im Bereich des Rennsports, Golfs und Tennis am Raffelberg (Renncub Mülheim an der Ruhr E.V., Golfclub Mülheim a.d. Ruhr Raffelberg, TC Raffelberg Mülheim e.V.) ebenso wie durch den TSV Viktoria und den VfB Speldorf. Weiterhin gibt es zahlreiche Spielplätze und Sporthallen auch in Verbindung mit nahen Grundschulen, wie z.B. der Liebergschule am Blötterweg oder der Katharinenschule an der Frühlingsstraße. Weiterführende Schulen sowie die Hochschule Ruhr West sind ebenfalls im Stadtteil vorhanden. Zudem existieren mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung. Auch verschiedene Einrichtungen für ältere und pflegebedürftige Menschen sind in den umgebenden Wohnquartieren anzutreffen.

Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten u.a. die Wegestrukturen um Golfplatz und Rennbahn, die Kleingartenanlage „An der Rennbahn“, der Raffelbergpark sowie die Raffelberger und Styrumer Ruhrauen.

Verkehrliche Anbindung

Das Vorhabengebiet grenzt im Süden an die Duisburger Straße (L 78), die in diesem Teilbereich als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist. Über sie wird das Vorhabengebiet verkehrlich erschlossen. Über die Duisburger Straße erfolgt die Anbindung für den Individualverkehr sowohl an die knapp 5,0 km entfernte Innenstadt als auch an die überörtlichen Verkehrswege BAB 3 (ca. 1,5 km) und BAB 40 (Autobahnkreuz Kaiserberg ca. 2,0 km). Als Hauptverbindungsstraße zwischen Duisburg und Mülheim an der Ruhr nimmt sie neben den Anwohnerverkehren auch Durchgangsverkehre auf.

Auf der Duisburger Straße verkehren Straßenbahn und Buslinien. Die nächsten Haltestellen „MH-Rennbahn“ und „MH-Jakobstraße“ werden von der Straßenbahnlinie 901 (Verbindung HBF Mülheim an der Ruhr – Hochschule Ruhr West nach Duisburg Marxloh über Zoo, Uni, HBF Duisburg tagsüber im 15-Minuten-Takt, sonst mindestens im 30-Minuten-Takt) sowie dem Nachtbus NE 9 (Rhein-Ruhr-Zentrum Richtung HBF Duisburg ab 23 Uhr im Stundentakt) angefahren. Die Haltestelle „MH-Jakobstraße“ wird zudem von der Buslinie 134 (MH Hafen Richtung Mintard im 1-Stunden-Takt) angeeignet.

Technische Infrastruktur/ Entwässerung

Auch die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes erfolgt über die Duisburger Straße. Das Schmutzwasser wird in die sich dort befindliche Kanalisation eingeleitet. Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück.

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet grenzt an den Siedlungsrand und wurde vormals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Die postalische Adresse Duisburger Straße 380 bezieht sich auf das frühere Wohnhaus, das ca. mittig am südlichen Rand des Vorhabengebietes und damit nahe der Duisburger Straße liegt. Nördlich daran angrenzend existiert ein zusammenhängender Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Wirtschaftsgebäuden und Ställen, die in Größe und Gebäudehöhe deutlich variieren. Das Wohnhaus aus Backstein verfügt über ein bis zwei Geschosse sowie einem Satteldach. Die aneinandergelagerten Wirtschaftsgebäude und Ställe sind ein- oder zweigeschossig und variieren in den Dachhöhen, Dachformen (Pult- und Satteldächer) sowie Firstrichtungen. Alle Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand. Um die Gebäude sind weitere größere Flächen versiegelt oder befestigt.

Die Flächen westlich, nördlich und östlich des so baulich geprägten Grundstücksbereiches werden schon lange nicht mehr regelmäßig genutzt oder gepflegt. Sie sind stark verbuscht

und teilweise mit zahlreichen Bäumen (Naturverjüngung) bewachsen. Teilflächen im nördlichen Vorhabengebiet sind dem Biotoptyp Wald zuzuordnen.

Das Vorhabengebiet unterliegt selbst nur geringen Geländeschwankungen. Die südlich angrenzende Duisburger Straße befindet sich aber rund 6 Meter über diesem Geländeniveau. Der Höhenunterschied wird über eine steile Böschung am südlichen Rand des Vorhabengebietes aufgefangen, die teilweise, insbesondere nahe der zur Straße parallel verlaufenden Grundstückszufahrt, von ergänzenden Stützmauern durchzogen wird.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen; RFNP) legt das Vorhabengebiet auf der regionalplanerischen Ebene als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Der AFAB ist zudem als Regionaler Grünzug und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsbezogenen Erholung gesichert. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Bereich entsprechend als gemischte Baufläche bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

Die Ziele und Grundsätze des RFNP, auch in der Funktion als Landschaftsrahmenplan, stehen der gewünschten baulichen Entwicklung des Vorhabengebietes nicht grundsätzlich entgegen. Die das Vorhabengebiet umgebenden regionalplanerischen Festlegungen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Regionaler Grünzug“ und „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sind bei der räumlichen Abgrenzung und Konkretisierung der zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen „Regionalplan Ruhr“ Teil C (Blatt 21, Stand Januar 2023) ist das Vorhabengebiet zeichnerisch als ASB festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte Errichtung einer Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die zeichnerischen Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln. Im weiteren Verfahren ist darzulegen, inwiefern die Planung auch mit den textlichen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Ruhr vereinbar ist.

2.2 Bebauungspläne, Fluchtlinienplan

Für das Vorhabengebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Südöstlich an das Vorhabengebiet angrenzend liegt der Fluchtlinienplan „Lutherstraße, HansasträÙe und

Duisburger Straße“ Nr. 002, Band 2, Blatt 1, förmlich festgestellt am 17.04.1962. Dieser setzt für das Vorhabengebiet keine überbaubaren Grundstücksbereiche fest.

Die vorhandene Bebauung der ehemaligen Hofstelle ist nicht Bestandteil des im Südosten angrenzenden Bebauungszusammenhanges. Daher ist das Vorhabengebiet dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich mit seinen nördlichen und westlichen Teilflächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Hier ist der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Oberlauf des Buschbachs“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 23 LG (heute § 29 BNatSchG) insbesondere

- wegen des Vorkommens naturnaher Lebensräume für an feuchte Standorte angepasste Tiere und Pflanzenarten;
- wegen des Vorkommens gefährdeter oder bedrohter Pflanzengesellschaften;
- zur Erhaltung von für den Arten- und Biotopschutz wertvoller Flächen.

Es handelt sich um einen Rückzugsraum und ein Trittsteinbiotop im intensiv genutzten bzw. dicht besiedelten Umfeld.

In dem geschützten Landschaftsbestandteil ist die Zweckbestimmung für Brachflächen 3.1.3 zu beachten, die eine natürliche Entwicklung (Sukzession) festsetzt.

Der Biotopkomplex zwischen Akazienallee, Rennbahn und Duisburger Straße wird im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 7 „Beibehaltung der Funktion von Grundstücken zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ als Entwicklungsraum 7.8 betrachtet. Festgesetzt ist dabei u.a. der „Erhalt des alten, ökologisch wertvollen Gehölzbestandes und der Erhalt der Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Gewässern“. Für das Entwicklungsziel gilt: „Vor allem bei baulichen Neuanlagen oder Erweiterungen ist deren Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.“

Der Geländesprung nördlich der Duisburger Straße stellt die ehemalige Terrassenkante der Ruhr dar, die nur noch in wenigen Abschnitten erkennbar ist. Die Planung findet somit in der Landschaftseinheit Ruhraue statt, die im Vorhabengebiet vom Buschbach durchflossen wird. Die Ruhraue ist in Speldorf abgesehen vom Industriegebiet Rhein-Ruhr-Hafen, den Gebäuden Duisburger Straße 414-416 und der Rennbahn von Bebauung frei.

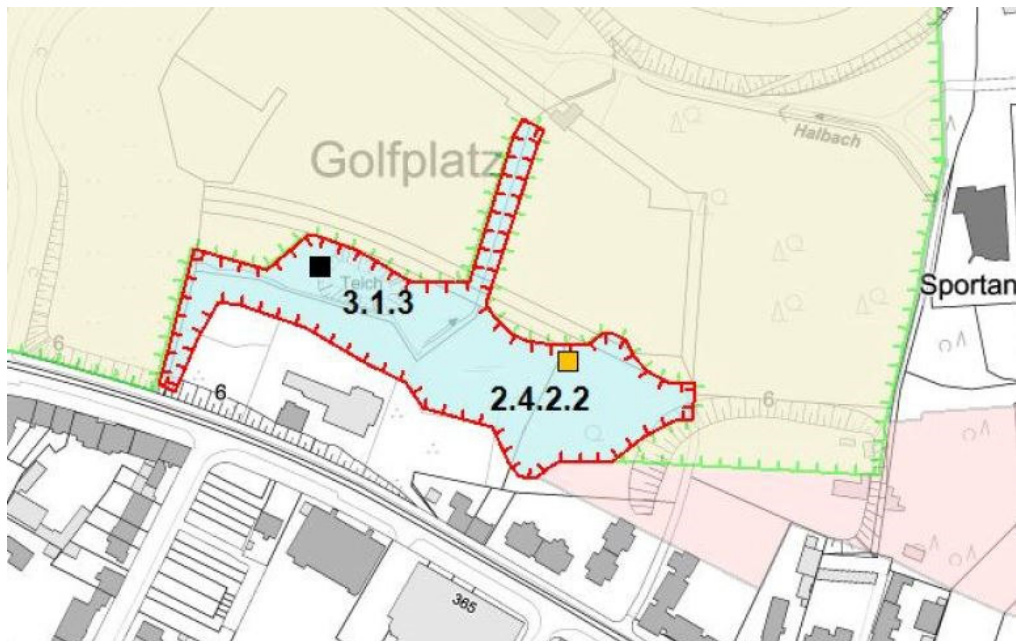


Abbildung 2: Darstellung des GLB (blau) und angrenzenden LSG (gelb)
(Auszug Landschaftsplan Stadt Mülheim an der Ruhr)

Der geschützte Landschaftsbestandteil ist vor direkten Eingriffen und negativen Auswirkungen aus dem Umfeld zu schützen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Gebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen könnten, sind verboten.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde von der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich ein 10 m breiter Flächenstreifen zum Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils benannt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten und in dem der Boden vor Verdichtung, Abgrabung und Aufschüttung - auch im Zuge von Baumaßnahmen - zu schützen ist.

Da der vorliegenden Bebauungsentwurf Gebäudeteile innerhalb des Streifens vorsieht, können Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbestandteils bzw. seiner Bestandteile nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geplanten hohen und massiven Bebauung können erheblich veränderte Belichtungsverhältnisse in der Kraut-, Strauch- und unteren Baumschicht nicht ausgeschlossen werden. Die Nähe der geplanten Gebäude zu den wertgebenden Gehölzbeständen wird zudem eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht auslösen. Eingriffe durch Waldumwandlung, Baumfällungen oder Kronenpflege aufgrund der erhöhten Verkehrssicherungspflicht sind im Vorfeld zu vermeiden, da diese im geschützten Landschaftsbestandteil grundsätzlich verboten sind.

Bei geschützten Gehölzbeständen gehören zum Schutzbereich jeweils die Flächen unter den Baumkronen (Traufbereich) sowie die Traufbereiche der Sträucher, soweit diese nicht bereits einer vorhandenen ordnungsgemäßen Nutzung unterliegen. Daher ist der Schutzstreifen bei der weiteren Konkretisierung der Planung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baumbestandes sowie dessen Entwicklungspotentials nochmals im Detail zu über-

prüfen. Hierfür sind die Bäume in der ersten Reihe entlang der südlichen Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils vollständig in Standort, Art sowie die aktuelle Kronengrenze, soweit sie über den geschützten Landschaftsbestandteil hinausgeht, zu erfassen, um einen geeigneten Schutzabstand zur angrenzenden Bebauung ableiten zu können. Der im Lageplan (Anlage 6) dargestellte Baumbestand ist unvollständig und teilweise fehlerhaft. Aufbauend auf die überarbeitete Vermessungsgrundlage sind erforderliche Anpassungsmaßnahmen am städtebaulichen Entwurf zu konkretisieren.

In dem geschützten Landschaftsbestandteil kommt ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop ausgewiesener Röhricht-Bestand vor, an den die geplante Bebauung heranrückt. Eine Beeinträchtigung ist verboten. Die durch die Planung möglichen Beeinträchtigungen, z.B. durch Änderung der Besonnung und des Gewässerhaushalts sind zu ermitteln und zu bewerten.

Im weiteren Verfahren sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mögliche Beeinträchtigungen der Planung auf den geschützten Landschaftsbestandteil genauer zu ermitteln, um die konkreten Anpassungserfordernisse der Planung ableiten zu können.

2.4 Wald

Teilflächen des Vorhabengebietes sind dem Biototyp Wald zuzuordnen. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs wurde von Seiten des Vorhabenträgers Kontakt zum Regionalforstamt Ruhr aufgenommen, das die Einstufung als Wald im Sinne des Gesetzes und die Abgrenzung der Waldflächen entsprechend der nachfolgenden Abbildung vorgenommen hat.



Die vorgesehene Bebauung reicht im Südwesten sowie im Osten des Vorhabengebietes in Waldflächen hinein, im Norden rückt sie an den bestehenden Waldrand heran. Um Konflikte durch eine Waldinanspruchnahme oder durch das Heranrücken einer Bebauung an den Wald (Beeinträchtigungen des Waldes, Risiken für die Bebauung durch Astbruch / Baumstürze) zu lösen, kommen grundsätzlich eine Waldumwandlung mit entsprechendem Waldausgleich oder ein Umbau in einen stufigen Waldrand in Frage. Im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils stehen die naturschutzrechtlichen Festsetzungen einer Waldumwandlung oder einem Waldumbau entgegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die heranrückende Bebauung eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht am Baumbestand nach sich zieht, deren Vollzug den Schutzzielen des geschützten Landschaftsbestandteils entgegenstehen. Auch Ersatzpflanzungen können innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils nicht vorgesehen werden. Daher sind Abstände von baulichen Nutzungen zu dem Waldbestand innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils so zu bemessen, dass Wurzel- und Kronenbereiche nicht beeinträchtigt, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes vermieden werden, eine ausreichende Belichtung des Waldbestandes einschließlich der Kraut- und Strauchschicht erreicht wird sowie Wohn- und Büroräume eine ausreichende Belichtung erhalten.

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem Regionalforstamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde eine Lösung zu erarbeiten, wie Beeinträchtigungen der Waldflächen vermieden oder vermindert werden können. Hierbei ist der tatsächliche Baumbestand einschließlich seines Entwicklungspotentials zu Grunde zu legen, um die von Gebäuden oder Gebäudeteilen freizuhaltenden Abstände ermitteln zu können. Diese sind bei der weiteren Konkretisierung der Bebauung zu berücksichtigen.

2.5 Baulasten

Das Vorhabengebiet ragt im Südosten im Einfahrtsbereich zur Duisburger Straße mit einer kleinen Dreiecksfläche vor das benachbarte Grundstück Duisburger Straße 368. Diese Dreiecksfläche wird von den Nachbarn als Zu- und Ausfahrtsfläche für ihre sich dort befindliche Doppelgarage genutzt. Die bestehende Baulast sichert ein entsprechendes Recht zugunsten des Flurstücks 37 (Gemarkung Speldorf, Flur 11).

Mit der baulichen Entwicklung des Vorhabengebietes sollen sowohl die Grundstückszufahrt und der ruhende Verkehr im Vorhabengebiet neu organisiert werden. Die mit der Baulast belastete Fläche wird hierbei ohne Bedeutung bleiben, sodass das über die Baulast gesicherte Recht weiterhin gewährt werden kann.

2.6 Sonstige Planungen

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

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Das Vorhabengebiet wurde vormals für eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Für moderne landwirtschaftliche Betriebsbedingungen ist die Fläche aber zu klein. Zudem gestaltet sich die Zufahrt auf die Fläche sowie die Ausfahrt in den Straßenverkehr insb. für landwirtschaftliche Fahrzeuge aufgrund der Lage deutlich unterhalb des Straßenniveaus als schwierig. Auch würde die herangerückte Wohnbebauung die Wiederaufnahme einer Hofstelle bspw. mit größerem Tierbestand unter Wahrung gesunder Wohnbedingungen erschweren. Deshalb stehen seit Aufgabe dieser Nutzung vor einigen Jahren die Gebäude leer und die umliegenden Freiflächen liegen brach.

Aufgrund der im Umfeld des Vorhabengebiets vorhandenen Wohnnutzungen und Versorgungsstrukturen bietet sich für das Grundstück ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung mit ergänzender wohnverträglicher Gewerbenutzung an. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, bedarf es zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Raffelberger Wohnimmobilien GmbH und Co. KG hat das Grundstück Duisburger Straße 380 erworben und ist somit verfügungsberechtigt zu seiner Entwicklung. Als Vorhabenträgerin beabsichtigt sie, ein Bauvorhaben auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen. Um die städtebauliche Qualität bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu sichern, hat sich die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr dazu entschieden, vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ein einphasiges anonymes Wettbewerbsverfahren mit eingeladenen Teilnehmern gemäß RPW 2013 durchzuführen. Zielsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens war die Schaffung eines lebendigen Wohnquartiers mit ansprechender Freiraumqualität und eigener Identität. Es soll eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern mit generationsübergreifenden Wohnungsangeboten und gemeinschaftlichen Freiflächen entstehen. Zudem soll die städtebauliche Gesamtsituation der brachliegenden Hofstelle und seiner umgebenden Freiflächen aufgewertet werden. Hierbei sollen die unmittelbar angrenzenden landschaftlich wertvollen Strukturen geschützt und gesunde Wohnverhältnisse (u.a. Schallschutz, Besonnung) gewahrt werden.

Aus dem Wettbewerb ging nach der Beurteilung der eingereichten Arbeiten durch das Preisgericht die Arbeit des Büros RKW Architektur + Düsseldorf mit dem Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH Essen mit dem ersten Preis hervor. Diese Arbeit dient nun als städtebauliche Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Ziele der Planung

Der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens dient als städtebauliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Duisburger Straße / südlich der Rennbahn – N 9 (v)“ mit den folgenden Zielen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier mit generationsübergreifenden Wohnraumangeboten für ca. 90 Wohneinheiten,
- Ggf. ergänzende wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen,
- Sicherung und Gestaltung eines halböffentlichen Quartiersplatzes auf Straßenniveau,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagengesossen unterhalb des Straßen- und Platzniveaus,
- Schutz des umgebenden geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Waldflächen.

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

Mit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Bauungsvarianten erarbeitet und bewertet. Der prämierte Entwurf, auf dessen Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet wird, zeichnet sich durch folgende Inhalte aus:

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Das Gesamtgrundstück bildet die Schnittstelle zwischen urbanem Verkehrsraum und intensiver Landschaft. Die neue Bauung soll die Trennung dieser verschiedenen Raumfunktionen betonen. Ein neues Quartier soll entstehen und dabei der Landschaftsraum mit seinen wertvollen Strukturen geschützt werden. So wird sich die Bauung des Quartiers auf einen kleinen Teilbereich des Gesamtgrundstücks beschränken, der direkt an die Duisburger Straße angrenzt.

Die Besonderheit des Vorhabengebietes liegt in dem bestehenden Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Gelände und dem Straßenniveau der südlich verlaufenden Duisburger Straße von ca. 6,0 m. Dieser Höhenunterschied soll angeglichen werden, indem zwei Garagengesosse zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem natürlichen Gelände errichtet werden. Oberhalb dieser Gesosse, und damit auf straßengleichem Niveau, wird ein halböffentlicher, begrünter Quartiersplatz entstehen, der entlang seiner nördlichen Kante durch zwei viergeschossige Wohngebäude (zzgl. Nicht-Vollgeschoss) in

Form einer Riegelbebauung gefasst wird. Zudem können durch das Abrücken der Wohngebäude von der Duisburger Straße die Wohngebäude mit Balkonen, Terrassen und Loggien auf der Südseite ausgestattet werden. Im städtebaulichen Wettbewerb wurde eine absolute Gebäudehöhe von 58,0 m über NHN für die neue Bebauung vorgegeben, damit sich diese verträglich in die Höhenentwicklung der Umgebung einfügen kann. Der Siegerentwurf ist im weiteren Verfahren anzupassen, da der geplante Gebäuderiegel mit seinen Staffelgeschossen die vorgegebene Gebäudehöhe durchgängig überschreitet.

Zur Auflockerung der Bebauung und zugunsten einer besseren Belüftung des Quartiersplatzes wird der Gebäuderiegel an einer Stelle unterbrochen. Die so entstehende Freifläche wird als Landschaftsbalkon zum Quartiersplatz mit daran anschließender Treppenanlage gestaltet. Vom Landschaftsbalkon aus können neben den Bewohner*innen auch Besucher*innen die Landschaft nördlich des Quartiers betrachten. Die breite Treppenlage dient zur Überbrückung des Höhenunterschiedes bis zum gewachsenen Gelände, jedoch ohne Zugang zu den angrenzenden Flächen zu gewähren. Es ist vorgesehen, den Landschaftsbalkon samt Treppe als qualitative Aufenthaltsflächen grünordnerisch zu gestalten.

Der Kurvenbereich der Duisburger Straße stellt einen besonderen Ort dar, der aus beiden Richtungen auf lange Strecke sichtbar ist. Der Siegerentwurf sieht vor, diesen Ort mit einer besonderen städtebaulichen Dominante zu betonen. Geplant ist hier ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen. Die Öffnung des rückwärtigen Riegels ist auf dessen Position abgestimmt, so dass den Bewohner*innen und Nutzer*innen des Hochpunktes ein eigener Landschaftsbezug geboten wird. Zusammen bilden diese Dominante und der rückwärtige Riegel ein klares und stimmiges städtebauliches Ensemble.

Das Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs hat die Höhe der Dominante und die einheitliche Höhe und Massivität des Riegels im Verhältnis zur Nachbarschaft kontrovers diskutiert. Deshalb wurde für die weitere Konkretisierung des Entwurfs angeregt, diese Eigenschaften im größeren städtebaulichen Zusammenhang und Kontext kritisch zu überprüfen und zu verfeinern. Hierbei wurde zudem angeraten zu prüfen, ob ggf. Höhensprünge des Riegels dem Ensemble und dessen Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung zugutekommen. Unter Berücksichtigung der Anregungen wird der Entwurf im Zuge der Planung weiter konkretisiert.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 5: Nordansicht



Abbildung 6: Südansicht (von der Duisburger Straße)

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines generationsübergreifenden Wohnquartiers. Es sollen Wohnungen für ca. 90 Wohneinheiten und 146 PKW-Stellplätze sowie 200 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Sollte sich im Rahmen der weiteren Detailuntersuchungen (z.B. Lärmbelastungen durch Verkehr und Gewerbe) herausstellen, dass bestimmte Gebäudebereiche für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind, sollen diese einer wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die weitere Spezifizierung möglicher ergänzender Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Der städtebauliche Entwurf sieht aufgrund der oberirdischen, vollflächigen Garagengeschosse unterhalb der Gebäude sowie des Quartiersplatzes und der geplanten Höhenentwicklung eine deutliche bauliche Verdichtung im Vorhabengebiet vor. Dies ist auch der Beschränkung der bebauten und versiegelten Bereiche auf einer relativ kleinen Fläche des Grundstücksbereiches geschuldet, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegt.

Dennoch sollen durch Gestaltung und Begrünung des Quartiersplatzes, des Landschaftsbalkons sowie der Begrünung der Dachflächen die nachteiligen Eigenschaften der vollflächigen Garagengeschosse abgemildert werden.

Im weiteren Verfahren werden konkrete Festsetzungen zur baulichen Grundstücksausnutzung und maximalen Gebäudehöhe erarbeitet und städtebaulich begründet.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengebiet wird durch die südlich angrenzende Duisburger Straße (L 78) erschlossen. Der gesamte ruhende Verkehr (Pkw und Fahrräder) soll in zwei Garagengeschossen unterhalb des Quartiersplatzes und der Wohngebäude untergebracht werden. Dies kommt der Wohnruhe und Aufenthaltsqualität auf dem Quartiersplatz zugute. Die Zu- und Ausfahrt der Garagengeschosse ist im Südosten des Plangebietes im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt vorgesehen. Die Zugänge zu den Wohnhäusern sollen über entsprechende Treppenhäuser und Fahrstühle aus den Garagengeschossen erfolgen. Da die Garagengeschosse auf dem gewachsenen Gelände errichtet werden sollen, handelt es sich nicht um Tiefgaragen.

Für Müllabfuhr, Feuerwehr und Lieferverkehre führt auf Straßenniveau ein Quartiersweg in Einbahnrichtung über den Vorplatz. Seine Zufahrt soll benachbart zur Garagenzu- und -ausfahrt und seine Ausfahrt gegenüber der Arnoldstraße angelegt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf soll untersucht werden, ob auch einige Fahrradstellplätze am Quartiersweg / nahe den Hauseingängen integriert werden können.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Zufahrten zur Duisburger Straße nachzuweisen. Aktuelle Verkehrsdaten der Duisburger Straße sind in Abstimmung mit den Belangen des Lärmschutzes zu erheben.

Die Anbindung an das umgebende Radwegenetz erfolgt direkt am Grundstück über die straßenbegleitenden Radwege und im weiteren Verlauf über das Rad- und Fußwegenetz der Stadt Mülheim an der Ruhr.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Baukonzept des Siegerentwurfes sieht den Erhalt diverser bestehender Bäume vor. Vorhandene Grünstrukturen sind möglichst zu erhalten und die schützenswerten Bäume zu schonen, bzw. bei Wegfall durch entsprechende Baumpflanzungen zu ersetzen. Quartiersplatz, ebenso wie der sich in der Baulücke anschließende Landschaftsbalkon und

die bis auf Geländeneiveau herabführende Treppenanlage sollen als halböffentliche Flächen größtmögliche Aufenthaltsqualität aufweisen. Hierzu ist eine attraktive Begrünung und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Spielangebote für Kinder und Verweilflächen für Bewohner*innen und Nachbar*innen vorgesehen. Mit der Begrünung und den Baumpflanzungen soll potentiellen Wärmeinseleffekten entgegengewirkt werden. Ein Zugang in das sich nördlich anschließende freie Gelände ist dabei nicht vorgesehen. Der mit dem Siegerentwurf vorgesehene dauerhafte Erhalt der Bäume zwischen Straßenfläche und den heranrückenden Garagengeschossen erscheint schwierig und soll deshalb im weiteren Verfahrensverlauf nochmals geprüft werden. Von dieser Entscheidung hängt auch ab, wie die bauliche Trennung zwischen Gebäude und Straßenkörper gestaltet und welche Bepflanzung für den Quartiersplatz vorgesehen wird, um dort auch in den Sommermonaten eine angenehme Aufenthaltsqualität zu schaffen. Diese ist zudem mit den Vorgaben an die Dimensionierung des Quartierswegs in Einklang zu bringen.

Darüber hinaus soll die zukünftige Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß reduziert werden. Auswirkungen nicht vermeidbarer Versiegelungen sollen durch geeignete Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünung gemindert werden.

Der geschützte Landschaftsbestandteil nördlich des Bauvorhabens bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen und steht deshalb für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Dies gilt ebenso für den Pufferbereich zwischen Bebauung und dem geschützten Landschaftsbestandteil. Diese ca. 10 m breite Pufferzone dient dem Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche von Bäumen und Sträuchern innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils, aber auch der ausreichenden Belichtung der Wohnbebauung sowie der Minimierung von Schäden und Gefahren durch möglichen Astbruch. Im Rahmen der ergänzenden Detailuntersuchungen werden Bäume im Randbereich inklusive ihrer Entwicklungspotentiale untersucht, um im weiteren Verfahrensverlauf weitere konkurrierende Ansprüche aufeinander abstimmen zu können. Weitere Details zur naturnahen Entwicklung dieses Landschaftsbereiches werden in Verfahrensverlauf mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Gemäß Siegerentwurf ist die Entstehung von Gebäuden in Modulbauweise vorgesehen. Vor die eigentliche Fassade der Wohnräume soll eine weitere Ebene für Balkone, Loggien mit und ohne Schallschutz, Außenschränke oder obergeschossigen Pflanzflächen gesetzt werden. So entsteht nicht nur ein sehr abwechslungsreiches Bild aus hölzernen Flächen, Pflanzzonen und Aufenthaltszonen, sondern auch die unterschiedlichsten Bedarfe von Aufenthaltsflächen bis hin zur Fassadenbegrünung können mit einbezogen werden.

4.4 Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der Kanalisation in der Duisburger Straße zugeführt werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Entwässerung voraussichtlich nicht (gänzlich) im freien Gefälle möglich. Daher ist für Bauabschnitte unter Kanalniveau das Schmutzwasser mittels Pumpstation und Druckleitung in den Mischwasserkanal in der Duisburger Straße einzuleiten. Hierbei ist unbedingt auf eine rückstausichere Konstruktion zu achten.

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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Deshalb soll es in das angrenzende Bachsystem (Buschbach, Halbach) eingeleitet werden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden weitere Details hierzu mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

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 und Garagengeschosse im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen.

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.

Das baulich geprägte Vorhabengebiet befindet sich zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, bietet sich aufgrund seiner integrierten Lage, der räumlichen Nähe zu Versorgungs- und Infrastrukturanbieten, zu Kindertagesstätten und Schulen (bspw. dem nahen Lebensmittel Einzelhandel, Einrichtungen für Jugendliche, kirchliche und kulturelle Einrichtungen in der nahen Umgebung) sowie aufgrund der guten Anbindung durch den ÖPNV und für den Individualverkehr und aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur besonders für die Entwicklung als Wohngebiet an.

Die neu entstehenden Wohneinheiten bringen zusätzliche Nutzer*innen für die bestehenden Einrichtungen und helfen, diese langfristig zu sichern. Mit der Entwicklung eines kleinen Quartiers in einem bereits durch die alte Hofstelle baulich vorgeprägten Bereiches am Rande des Siedlungszusammenhanges können Flächen für neue Wohnungsangebote und ergänzende Nutzungen geschaffen werden, ohne dass an anderer Stelle wertvolle Freiflächen erstmalig in Anspruch genommen werden müssen.

Die geplante Bebauung sieht eine Konzentration der Gebäude entlang der Duisburger Straße unter optimaler Ausnutzung der Hangsituation für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagengeschossen vor und erreicht so eine Minimierung der neu zu versiegelnden Flächen.

Aufgrund der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Versorgungsleitung) bedarf es zur Erschließung des Vorhabengebietes keines grundsätzlichen Netzausbaus.

Die Planung wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht damit den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung

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

Zur Minderung der Treibhausgasemission im Zuge der geplanten baulichen Nutzung sollen im begleitenden Durchführungsvertrag Anforderungen an den Jahreswärmebedarf der Gebäude (mindestens KfW-Standard 55) vertraglich geregelt werden.

4.6.2 Hitzevorsorge

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ (2018) wird der überwiegende Bereich des Vorhabengebietes als „Parkklima“ und der mittlere bebaute und versiegelte Bereich als „Gewerbeklima“ dargestellt. Das „Parkklima“ zählt zu den bioklimatisch wertvollen Klimaoasen, die sich insbesondere als innerstädtische Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiete

auszeichnen. Es kommt zu lokalen Abkühlungseffekten durch Schattenzonen und erhöhten Verdunstungsraten. Das Vorhabengebiet ragt im nördlichen Bereich in Talniederungen mit großflächigem Kaltluftsammlgebiet. Es kommt zur Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben die Ausgleichsräume „Park- und Grünanlagen“ als bioklimatisch wertvolle Bereiche, die gesichert, aufgewertet und von Bebauung oder Versiegelung freigehalten werden sollten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollten erhalten und weiter aufgebaut werden. Zudem können durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen bereits existierende Grünflächen miteinander vernetzt werden, was zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation beiträgt. Wichtige Pufferräume werden so geschaffen und stadtklimatische Belastungen abgemildert. Dem großflächigen Ausgleichsraum wird aufgrund seines Wirkpotenzials auf den umgebenden Lastraum entlang der Duisburger Straße eine sehr hohe klimaökologische Bedeutung bei der Flächenbewertung zugesprochen.

Die geplante Bebauung wird aufgrund der vollflächigen Garagengeschosse als vollversiegelter Bereich neben den bisher versiegelten Flächen auch einen größeren Anteil an jetzigen Grünstrukturen beanspruchen. Es ist zu erwarten, dass die hohe Versiegelung eine starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress) zur Folge hat und sich der jetzige Ausgleichsraum „Park- und Grünanlagen“ zu einem Lastraum entwickelt. Wärmeinseleffekte, die für die stark bebaute Duisburger Straße prognostiziert werden, würden nach Durchführung der Bebauung zukünftig auch für das Vorhabengebiet erwartet werden und insgesamt die stadtklimatischen Effekte verstärken.

Zur Minderung der negativen Auswirkungen der planbedingten Versiegelung im Vorhabengebiet werden im weiteren Verfahrensverlauf geeignete Maßnahmen u.a. zur Bepflanzung des Quartiersplatzes sowie der Gebäudeflächen in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet. Durch die Begrünung von Dachflächen und Fassadenteilen sowie das Anlegen von Grünflächen und Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz wird das Aufheizen der Dachflächen und versiegelten Flächen gemindert, Niederschlagswasser aufgefangen und durch Verdunstung mit abkühlendem Effekt an die Luft abgegeben.

4.6.3 Starkregenvorsorge

Die Auswertungen der Mülheimer Starkregengefahrenkarte zeigt für das Vorhabengebiet für „100-jähriger Ereignisse“ eine „mäßige Überflutung“ (0,1 bis 0,3 m) westlich der bestehenden Gebäude der Hofstelle und damit im zukünftig überbaubaren Bereich. In den tiefer gelegenen nördlichen Grundstücksbereichen steigt diese Gefahr stellenweise bis in die Kategorie „sehr hoch“ (0,5 bis 1,0 m) an. Bezüglich der „extremen Ereignisse“ nimmt die Gefahrenbeurteilung in den westlichen und nördlichen Grundstücksbereichen noch weiter zu.

Damit sind überwiegend die nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereiche von einer möglichen Überflutung durch Starkregenereignisse betroffen. Gemäß der aktuellen Planung soll das unterste Garagengeschoss auf die derzeitige Geländeoberfläche aufgesetzt werden.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist zu prüfen, ob gegebenenfalls für dieses unterste Garagengeschoss bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen erforderlich werden.

4.6.4 Starkwindvorsorge

Eine 10 m breite Pufferzone zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil und der vorgesehenen Bebauung dient einerseits dem Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche von Bäumen und Sträuchern innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils und andererseits dem Schutz der Bebauung vor herabstürzenden Ästen.

In weiteren Detailuntersuchungen werden die einzelne Bäume entlang der südliche Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils mit ihren Entwicklungspotenzialen vollständig erfasst und beurteilt, um im weiteren Verfahrensverlauf konkrete Konflikte identifizieren und Maßnahmen zur Gefahrenminimierung ableiten zu können (z.B. Verzicht auf Gebäudeteile, Abrücken der Bebauung).

Im Vorhabengebiet befinden sich zudem nahe der geplanten Bebauung (außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils) mehrere Einzelbäume, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Da diese Bäume sich mit der Bebauung auf gleichem Grundstück befinden, obliegt es den zukünftigen Eigentümern, den Vitalitätszustand der Bäume regelmäßig zu überprüfen, um so Gefahren durch Astbruch oder umstürzende Bäume zu minimieren.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die damit verfolgten

Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Städtebauliche Kenndaten

Vorhabengebiet	13.206 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.340 m ²
Geschützter Landschaftsbestandteil	5.516 m ²
Private Grünfläche	2.340 m ²
Anzahl Wohneinheiten (geplant)	ca. 90 WE
Anzahl PKW Stellplätze (Garagengeschosse)	146
Anzahl Fahrrad Stellplätze (Garagengeschoss)	200

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Zum Jahreswechsel 2021 / 2022 wurde durch die Raffelberger Wohnimmobilien GmbH und Co.KG in Kooperation mit der Stadt Mülheim an der Ruhr ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Für die Umsetzung des Siegerentwurfes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Duisburger Straße / südlich der Rennbahn – N 9 (v)“ nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren förmlich eröffnet.

6.2 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer bislang zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Das Vorhabengebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Planung sieht entsprechend der in Kapitel 3 dieses Darlegungstextes formulierten Ziele die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit generationsübergreifenden Wohnraumangeboten für ca. 90 Wohneinheiten vor.

Eine Planungsalternative hierzu ist die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung. Da die Fläche für einen Vollerwerbsbetrieb nach modernen Gesichtspunkten aber zu

klein und beispielsweise eine Tierhaltung aufgrund der herangerückten Wohnnutzung nicht konfliktfrei möglich ist, wäre diese Nutzung nicht wirtschaftlich umsetzbar. Zudem ist die Wirtschaftsfläche zwischenzeitlich aufgrund der naturschutzrechtlichen Restriktionen des geschützten Landschaftsbestandteils u.ä. weiter reduziert.

Als weitere Variante ist die „Nullvariante“ mit der Beseitigung der aufstehenden Gebäude und versiegelten Flächen und dem zukünftigen Brachliegen des Geländes denkbar. Diese Variante ist aber wirtschaftlich nicht darstellbar. Auch besteht in Mülheim an der Ruhr weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dieser ist vorzugsweise auf baulich bereits vorgeprägten Flächen unterzubringen, um eine Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen zu vermeiden. Deshalb soll auch diese Planvariante nicht der Vorzug gegeben werden.

Mit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene städtebaulichen Varianten für das Vorhabengebiet entwickelt. Im Rahmen des Wettbewerbes wurden neben dem prämierten Entwurf fünf weitere Arbeiten eingereicht.

Der zweitplatzierte Entwurf sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit drei bis vier Vollgeschossen mit Flachdach bzw. Staffelgeschoss an der Duisburger Straße als Straßenrandbebauung vor. Die Gebäude setzen sich in Richtung Norden in Terrassenbauweise in das Gelände fort. In den Hangbereichen zwischen den Gebäuden sollen private und gemeinschaftliche Grün-/ Freiflächen entstehen. Weitere Freiflächen sind als Dachterrassen im trassierten Bereich vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll in einer zusammenhängenden zweigeschossigen Tiefgarage unter den Gebäuden untergebracht werden.

Der drittplatzierte Entwurf sieht auf einer eingeschossigen, zusammenhängenden Tiefgarage vier fünfeckige Mehrfamilienhäuser mit vier bis fünf Vollgeschossen in aufgelockerter Bauweise vor. Die Dachterrassen der Staffelgeschosse der Wohnhäuser könnten mittels „Skyway“ verbunden werden. Das Plateau auf der Tiefgarage soll in Teilbereichen den EG-Wohnungen als private Grünfläche zugeordnet oder als gemeinschaftlicher Quartiersplatz gestaltet werden. Weitere Gemeinschaftsanlagen und Spielflächen sind auf Geländeneiveau umlaufend zum Gebäude vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist parallel zur Duisburger Straße vorgesehen.

Der weitere drittplatzierte Entwurf sieht die Entstehung von sechs dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach auf Grundstücksniveau vor. Die Häuser sollen an "einem Band" aus kleineren Plätzen entstehen. Um die Häuser sind private und gemeinschaftliche Grünflächen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind im Wesentlichen auf drei übereinanderliegenden Parkdecks im Hangbereich parallel zur Duisburger Straße angeordnet. Das oberste Deck ist direkt von der Straße aus anzufahren, die tieferen Decks über entsprechende Rampenanlagen parallel zum Hang.

Die beiden weiteren Entwürfe sehen am Rand einer zweigeschossigen Tiefgarage zwei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen und Flachdächern mit Variationen in den Grundrissen bzw. auf einer eingeschossigen Tiefgarage sieben in Grundriss und Höhe (5 Geschosse zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdächern) identische Mehrfamilienhäuser vor.

Der als Sieger prämierte Entwurf wurde von der zehnköpfigen Jury (fünf Fachpreisrichter*innen und fünf Sachpreisrichter*innen) einstimmig ausgewählt. In der Zusammenfassung der Bewertung heißt es dazu: „Insgesamt hat der Entwurf eine überdurchschnittliche städtebauliche Qualität, unterschiedliche Wohnungstypen und vielfältige Grundrissgestaltungen, elementierte und nachhaltige Bauweise, einfach umsetzbar, kosteneffizient und in verschiedenen Bauabschnitten umsetzbar.“

7. Verträge

Zwischen der Vorhabenträgerin, der Raffelberger Wohnimmobilien GmbH und Co. KG, und der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde eine Planungsvereinbarung geschlossen, um im Sinne einer sachgerechten Lasten- und Risikoverteilung die Übernahme der Planungsleistungen und -kosten, die Vergabe von Gutachtenaufträgen und weiteren Vorarbeiten sowie die Haftungsansprüche für das angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Duisburger Straße / südlich der Rennbahn – N 9 (v)“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau schaffen. Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen. Die einzelnen Regelungserfordernisse werden im Zuge des Planverfahrens erarbeitet.

8. Umweltbelange

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB werden die Umweltauswirkungen im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Dieser wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet. Nachfolgend werden bereits vorliegende Informationen zur Bestandsituation der Umweltschutzgüter dargestellt.

8.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

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

Lärm (Straßen und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm Hafen)

Das Vorhabengebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm (Linie 901) insbesondere der Duisburger Straße (L 78) lärmvorbelastet. Die Duisburger Straße ist als westliche Ausfallstraße zwischen Mülheim an der Ruhr und Duisburg sowohl durch den Individualverkehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnen) deutlich belastet. Aktuelle Verkehrszahlen des Individualverkehrs, wie des ÖPNV liegen nicht vor. Nach der Lärmkartierung zur EU-Umgebungslärmrichtlinie liegen jeweils straßennahe Bereiche über den Kartierungsgrenzen der Richtlinie von 55 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts. Diese Lärmkartierung erfolgte auf der Grundlage vereinfachter Hochrechnungen von Spitzenstundenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau aus dem Jahr 2016 an den Knoten der Duisburger Straße mit der Saarer Straße bzw. mit der Jakobstraße. Die Zählungen ergaben eine Verkehrsmenge von ca. 6.800 bis 7.100 Kfz/d. Für die Linie 901 wurde der Linienplan und die Taktung 2016/2017 berücksichtigt. Die vorliegenden Ergebnisse für den Straßen- und Schienenverkehrslärm beziehen sich dabei auf 4 m Höhe. Da das Gelände in weiten Teilen tiefer liegt als die Duisburger Straße und die zukünftige Gebäudehöhe offen ist, ist die dargestellte Situation gegebenenfalls nur begrenzt aussagekräftig für eine zukünftige Nutzung. Aktuelle Verkehrszählungen sind erforderlich.

Auf Grundlage einer Lärmuntersuchung ist die Machbarkeit der städtebaulichen Konzeption zu bewerten. Es wird angenommen, dass durch das Abrücken der Gebäude zwar geringere Lärmeinträge innerhalb der Gebäude zu erwarten sind, dafür aber Außenwohnbereiche (u.a. Balkone, Terrassen u.ä.) stärkeren Belastungen ausgesetzt werden. Entsprechend der Ergebnisse der Lärmuntersuchungen werden geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz abzuleiten sein.

Gewerbelärm

Die Auswirkung von gewerblichem Lärm aufgrund bestehender Betriebe und Anlagen u.a. im Mülheimer Hafen auf das Vorhaben sind im weiteren Verfahren zu prüfen und zu bewerten.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf (EDDL). Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung für das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Flugverkehrsforschung (GfL) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator $L_{DEN} \leq 35$ dB(A) aus. Es ist ein Einfluss des Gegenanflugverfahrens XAMOD annehmbar. Aus dem näheren Umfeld (<500 m) des Vorhabengebietes liegen bisher keine Fluglärmbeschwerden vor. Zukünftige Routenführung und Streckenbelegungen unterliegen allerdings nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

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 Vorhabengebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens ist die Energieversorgung unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale zu Nutzung Erneuerbarer Energien zu klären und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem dazugehörigen Durchführungsvertrag zu sichern.

Störanfällige Betriebe

Die nächstgelegenen Störfallbetriebe befinden sich im Bereich des Hafens. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb ihrer Achtungsbereiche.

Bergbau

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

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Vorhabengebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen NRW in der Erdbebenzone 0 sowie der Untergrundklasse T. Die Untergrundverhältnisse entsprechend der Baugrundklasse C.

Erholung und Regeneration

Das Vorhabengebiet befindet sich in Privatbesitz und wurde bislang als landwirtschaftliche Hofstelle oder in Teilbereichen gewerblich genutzt. Damit stand es bisher nicht der Öffentlichkeit zur Erholung und Regeneration zur Verfügung.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Das gesamte Vorhabengebiet ist als landwirtschaftliche Brache zu beschreiben. Im Zentrum befinden sich die mittlerweile verfallenen Gebäude, im Osten und Westen davon sind die Flächen durch Sukzessionsprozesse verbuscht (überwiegend Brombeere im Westen und Japanischer Staudenknöterich im Osten). Nördlich des Vorhabengebietes fließt der Buschbach, der von einem Gehölzsaum begleitet wird, welcher sich bis in das Vorhabengebiet zieht. In einem nordöstlichen Bereich hat sich aufgrund der tiefen Lage und der hohen

Grundwasserstände ein Röhrichtbereich entwickelt, der jedoch zunehmend durch den Japanischen Staudenknöterich bedrängt wird.

Im Umfeld des Vorhabengebietes sind Vorkommen streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Das Vorhabengebiet selbst bietet Lebensraumfunktionen für diverse Tierarten, darunter in erster Linie Vögel und Fledermäuse. So weisen bspw. die vorhandenen baulichen Strukturen zahlreiche Nischen, Spalten und Öffnungen auf. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in NRW planungsrelevante oder regional bzw. lokal bedeutsame Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sind. Entsprechend ist ein **Artenschutzfachbeitrag (ASP)** erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW" vom 22.12.2010 entspricht. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.

Entsprechend den bisherigen Erkenntnissen ist eine Vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach Nr. 4.4 der o.g. Gemeinsamen Handlungsempfehlung ist auch bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss von leerstehenden Gebäuden die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des allgemeinen Artenschutzes sind in einem **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** als Grundlage für die Abwägung zusammenzustellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind abzuleiten und in das weitere Planverfahren einzubringen. Hier ist besonderes Augenmerk auf den Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils mit seinen Gewässer- und Waldstrukturen sowie Röhrichtbeständen zu legen. Entwicklungsmöglichkeiten entlang des Buschbaches sind zur ortsnahen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen. Eingriffe in den Wald sind eigenständig darzulegen und zu bilanzieren. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet an der Duisburger Straße befindet sich an einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebietes. Das Gelände liegt rd. 6 m tiefer als die Ortsdurchfahrt (L 78). Westlich, nördlich und östlich schließen sich großzügige Freiflächen an, die teilweise Bestandteil des sich nördlich anschließenden Raffelberger Golfplatzes nebst Rennbahn sind.

Im Südosten entlang der Duisburger Straße existiert eine Straßenrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Diese steht mit der Hofstelle in keinem städtebaulichen Zusammenhang.

Südlich der Duisburger Straße dominieren zwei größere Lebensmittelmärkte mit zugehörigen Stellplatzflächen flächenmäßig. Ansonsten überwiegt die Wohnnutzung in sehr heterogenen Gebäudestrukturen. So sind Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser anzutreffen, sowohl als Altbauten als auch in modernen Gebäudetypen.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund eines Gehölzgürtels entlang der Duisburger Straße sowie auch zu den anderen Seiten nicht oder nur in den Wintermonaten teilweise einsehbar. Es ist als landwirtschaftliche Brache zu beschreiben, welche sich aktuell in einem vernachlässigten Zustand befindet.

Aufgrund seiner Höhe und Massivität ist zu erwarten, dass das Vorhaben Auswirkungen auf das Landschaftsbild und naturbezogene Erholungsbereiche begründet. Die vorgesehene Bebauung überragt die vorhandenen Gehölzstrukturen deutlich und wird sich als neue Kulisse mit neuer Dominanz auf den nördlichen Freiraum auswirken.

Aufgrund des Gehölzbestandes auf dem Grundstück besteht ebenerdig keine Fernsichtbeziehungen von der Duisburger Straße aus zu der in nördlicher Richtung liegenden Freiflächen des Golfplatzes und der Rennbahn. In entgegengesetzter Richtung wird aus den Erholungsräumen der neue Baukomplex sichtbar sein.

8.3 Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten und schutzwürdige Böden

Für das Vorhabengebiet besteht gemäß der Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde / aus dem Altlastenkataster ein Altlastenverdacht aufgrund der bekannten Vornutzungen „Chemische Reinigung / Wäscherei“ von 1948-1983 sowie „Förderbandhandel und -montage“ von 1983 bis mindestens 2000.

In 2011 erfolgte eine Untersuchung des Altstandortes der chemischen Reinigung. Im Ergebnis hat sich der Altlastenverdacht aus dieser Vornutzung nicht bestätigt und ist deshalb ausgeräumt.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführten fünf Bodenuntersuchungen zeigen aber Anschüttung von 1,3 m bis maximal 1,7 m Mächtigkeit. Diese Anschüttungen bestehen aus Sand mit Beimengungen von Bauschutt, Aschen, Kohle und Schotter. Weitergehende Un-

tersuchungen zur Bestimmung des Schadstoffgehaltes in den Anschüttungen sowie Untersuchungen im Hinblick auf die Nutzung „Förderbandherstellung/ -montage“ erfolgten nicht. Da also keine systematische Gefährdungsabschätzung vorliegt, kann der Altlastenverdacht weder bestätigt noch ausgeräumt werden.

Zum endgültigen Nachweis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, bedarf es demgemäß in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde weiterer Bodenuntersuchungen gemäß den Anforderungen der BBodSchV.

Aus der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Maßstab 1:50.000, aus 2013 geht hervor, dass im Bereich des Vorhabengebietes vorwiegend holozäne Braunaueböden aus Auenablagerungen vorliegen. Die Böden werden als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürlichen Bodenfruchtbarkeit beschrieben. Aufgrund der baulichen Vorprägung in dem Bereich, für den eine Neubebauung ansteht, sind schutzwürdige Böden nicht zu berücksichtigen.

Fläche

Wenngleich es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, wird durch die vorgesehene Neubebauung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche der vorhandenen landwirtschaftlichen Brache keine Neuinanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen begründet.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet tritt im Nordosten des Grundstücks im Bereich des geschützten Biotops das anstehende Grundwasser an die Oberfläche. Hier sinkt die Geländehöhe unter den Bereich des Grundwasserschwankungsbereichs.

Direkt nördlich angrenzend zum Vorhabengebiet verläuft der Buschbach als Vorfluter der Ruhr. Es ist untersagt mit dem Bauvorhaben in den Gewässerrandstreifen (5 m Abstand vom Gewässer zu beiden Seiten) einzugreifen. Westlich des Vorhabengebietes befindet sich an der Einmündung der Straße „An der Rennbahn“ in die Duisburger Straße der Auslauf des Buschbachs in seiner Verrohrungsstrecke.

Nordöstlich des Vorhabengebietes liegen mehrere Kleingewässer. Dies ist vermutlich aus einem künstlichen Wasserbecken hervorgegangen.

Wasserschutzgebiet

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers ID 276_01 Niederung der Ruhr / Ruhrtalaue Mündung. Im Rahmen des 2. Bewirtschaftungsplans NRW wurde eine Landesuntersuchung für den Zeitraum von 2007 bis 2012 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand (Stand 2019) und wird diesen Zustand voraussichtlich auch in 2021 wieder erreichen.

Der chemische Zustand wird aktuell (in 2019) mit gut bewertet. Die Landesprognose deutet aber darauf hin, dass sich der chemische Zustand bis 2021 aufgrund von Nitrat-Belastungen verschlechtern wird. Aufgrund dessen gehört der Grundwasserkörper zu den gefährdeten Grundwasserkörpern.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aktuelle Daten ausgewertet, um die vorliegenden Prognosen beurteilen zu können.

Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Ruhr.

Starkregengefahren

Die Auswertungen der Mülheimer Starkregengefahrenkarte zeigt für das Vorhabengebiet für „100-jähriger Ereignisse“ eine „mäßige Überflutung“ (0,1 bis 0,3 m) westlich der bestehenden Gebäude der Hofstelle und damit im zukünftig überbaubaren Bereich. In den tiefer gelegenen nördlichen Grundstücksbereichen steigt diese Gefahr stellenweise bis in die Kategorie „sehr hoch“ (0,5 bis 1,0 m) an. Bezüglich der „extremen Ereignisse“ nimmt die Gefahrenbeurteilung in den westlichen und nördlichen Grundstücksbereichen noch weiter zu.

Damit sind überwiegend die nicht für eine Entwicklung vorgesehenen Bereiche von einer möglichen Überflutung bei Starkregenereignissen betroffen. Gemäß der aktuellen Planung soll das unterste Garagengeschoss auf die derzeitige Geländeoberfläche aufgesetzt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf ist zu prüfen, ob gegebenenfalls für das unterste Geschoss bauliche Maßnahmen zum Schutz vor diesen Regenereignissen erforderlich werden.

Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt / mittlerer Grundwasserstand

Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch Änderung der Oberflächenbeschaffenheit oder Gründung des Gebäudes sollen minimiert werden, in dem das Garagengeschoss auf dem Gelände entstehen soll. Versickerungen sind aufgrund hochanstehender Grundwasserstände nicht möglich (s.u.).

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Niederterrassen mit Sand und Kies zum Teil Steine überlagert mit Hochflutablagerungen. Es liegen Erkenntnisse vor, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Aktuelle Daten zum mittleren Grundwasserstand liegen nicht vor.

Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist das Vorhabengebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Das zu bewirtschaftende Regenwasser soll deshalb den nahen Fließgewässern zugeführt werden

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft / Luftreinhalteplanung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des „Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011, Teilplan West“. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Im direkten Umfeld des Vorhabengebietes werden durch aktuelle Screening - Berechnungen (Bezugsjahr 2022) keine Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) nachgewiesen (Jahresmittelwert Stickstoffdioxid kritisch > 37 µg/m³ und Feinstaub kritisch > 29 µg/m³).

Berechnungen mit IMMIS^{luft} ergeben entlang eines Abschnittes bei geplanter Bebauung NO₂-Werte von 23 µg/m³. Da die Riegelbebauung von der Duisburger Straße weiter nach hinten rückt und entlang der Hauptstraße lediglich ein Gebäude geplant ist, werden keine erhöhten Luftschadstoffe bei Durchführung der Planung erwartet. Die geplante Garage soll ca. 146 Stellplätze umfassen. Von der Duisburger Straße ist die Garage nicht einsehbar, wird allerdings zur Landschaft hin geöffnet sein. Geplante darüberliegende Balkone o.ä. könnten durch die Abluft beeinflusst werden.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ (2018) wird der überwiegende Bereich des Vorhabengebietes als „Parkklima“ und der mittlere bebaute und versiegelte Bereich als „Gewerbeklima“ dargestellt. Das „Parkklima“ zählt zu den bioklimatisch wertvollen Klimaoasen, die sich insbesondere als innerstädtische Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiete auszeichnen. Es kommt zu lokalen Abkühlungseffekten durch Schattenzonen und erhöhten Verdunstungsraten. Das Vorhabengebiet ragt im nördlichen Bereich in Talniederungen mit großflächigem Kaltluftsammlgebiet. Es kommt zur Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben die Ausgleichsräume „Park- und Grünanlagen“ als bioklimatisch wertvolle Bereiche, die gesichert, aufgewertet und von Bebauung oder Versiegelung freigehalten werden sollten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen soll-

ten erhalten und weiter aufgebaut werden. Zudem können durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen bereits existierende Grünflächen miteinander vernetzt werden, was zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation beiträgt. Wichtige Pufferräume werden so geschaffen und stadtklimatische Belastungen abgemildert. Dem großflächigen Ausgleichsraum wird aufgrund seines Wirkpotenzials auf den umgebenden Lastraum entlang der Duisburger Straße eine sehr hohe klimaökologische Bedeutung bei der Flächenbewertung zugesprochen.

Die geplante Bebauung wird aufgrund der vollflächigen Garagengeschosse als vollversiegelter Bereich neben den bisher versiegelten Flächen auch einen größeren Anteil an jetzigen Grünstrukturen beanspruchen. Es ist zu erwarten, dass die hohe Versiegelung eine starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress) zur Folge hat und sich der jetzige Ausgleichsraum „Park- und Grünanlagen“ zu einem Lastraum entwickelt. Wärmeinseleffekte, die für die stark bebaute Duisburger Straße prognostiziert werden, würden nach Durchführung der Bebauung zukünftig auch für das Vorhabengebiet erwartet werden und insgesamt die stadtklimatischen Effekte verstärken.

Zur Minderung der negativen Auswirkungen der planbedingten Versiegelung im Vorhabengebiet werden im weiteren Verfahrensverlauf geeignete Maßnahmen u.a. zur Bepflanzung des Quartiersplatzes sowie der Gebäudeflächen in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet. Durch die Begrünung von Dachflächen und Fassadenteilen sowie das Anlegen von Grünflächen und Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz wird das Aufheizen der Dachflächen und versiegelten Flächen gemindert, Niederschlagswasser aufgefangen und durch Verdunstung mit abkühlendem Effekt an die Luft abgegeben.

8.6 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

Die Gebäude Duisburger Straße 387 und 389 sind als Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

Im Denkmalpflegeplan sind zudem die direkt gegenüber des Vorhabengebietes liegende evangelische Kirche sowie die Duisburger Straße, ehem. Chaussee nach Duisburg, in der Kategorie „Historisches Wissen“ benannt.

Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodendenkmäler im Vorhabengebiet liegen nicht vor.

9. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind.

Zur Bewertung und Lösung möglicher Konflikte zwischen der vorgesehenen Bebauung und den Schutzziele des geschützten Landschaftsbestandteils bedarf es der **vollständigen Erfassung des Baumbestandes** der ersten Baumreihe entlang der südlichen Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils sowie der Erfassung der aktuellen Baumkronengrenze, sofern diese den geschützten Landschaftsbestandteil überschreitet. Die Erfassung und Beurteilung ist in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Der im Lageplan (Anlage 6) dargestellte Baumbestand ist unvollständig und in Bezug auf Art, Kronenumfang etc. teilweise fehlerhaft.

Zur weitergehenden Untersuchung der planbedingten Umweltauswirkungen bedarf es eines **Landschaftspflegerischen Fachbeitrages**. Dieser soll zudem Maßnahmen zur Vermeidung und 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. Erste Ortsbegehungen und Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz im Vorfeld zum städtebaulichen Wettbewerb haben zu der Vorgabe im Wettbewerb geführt, das vorhandene Bäume im Bereich der „überbaubaren Fläche“ nicht zwingend erhalten werden müssen. Nun gilt es, die im Siegerentwurf in diesem Bereich als „zu erhaltende“ gekennzeichnete Bäume genauer zu untersuchen und gegebenenfalls erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Ebenso gilt es, entsprechende Ersatzpflanzungen auszuarbeiten.

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

Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung soll in den Mischwasserkanal in der Duisburger Straße eingeleitet werden. Das Höhenniveau bedarf dabei einer besonderen Beachtung. Gegebenenfalls werden Pumpstation und Druckleitung erforderlich. Auf eine rückstausichere Konstruktion ist dabei unbedingt zu achten.

Für die Bewirtschaftung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist ein entsprechendes **Entwässerungskonzept** in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde / Amt für Umweltschutz zur Einleitung in das angrenzende Bachsystem (Buschbach, Halbach) zu erstellen.

Zudem ist ein **schalltechnisches Gutachten** zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms aus dem Mülheimer Hafen im Plangebiet erforderlich. Hierzu sind ergänzende Verkehrszählungen / Untersuchungen durchzuführen.

Zur Klärung des Altlastenverdachts bezüglich der Vornutzung „Förderbandhandel / -montage“ und zur Bestimmung des Schadstoffgehalts der nachgewiesenen Anschüttungen bedarf es in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde einer **systematischen Gefährdungsabschätzung**. Auch Untersuchungen zur Höhe des anstehenden Grundwassers sollen in dem Zusammenhang mit erfolgen.

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