

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)**  
**(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

**Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange**

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.V. mit § 13 a BauGB

Vorhabenträger: Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)  
Friedrich-Ebert-Straße 39  
45468 Mülheim an der Ruhr

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr .....	5
2.2 Bebauungspläne.....	5
2.3 Landschaftsplan .....	6
2.4 Sonstige Planungen .....	6
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	6
3.2 Ziele der Planung .....	7
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	7
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	9
4.4 Entwässerungskonzept.....	10
4.4.1 Schmutzwasser .....	10
4.4.2 Niederschlagswasser .....	10
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung.....	10
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	11
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	11
4.6.2 Hitzevorsorge.....	12
4.6.3 Starkregenvorsorge.....	12
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	13
4.7 Gender Mainstreaming .....	13
<b>5. Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>14</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.1.3 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen.....	16
5.1.4 Bauweise.....	17
5.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	17

5.1.6	Nebenanlagen .....	18
5.1.7	Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr .....	18
5.1.8	Verkehrsflächen.....	19
5.1.9	Flächen für die Abfallbeseitigung .....	19
5.1.10	Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	19
5.1.11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	20
5.1.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	21
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen.....	23
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW).....	23
5.2.2	Festsetzungen nach Landeswassergesetz.....	23
<b>6.</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>24</b>
6.1	Bergbau .....	24
6.2	Bauschutzbereich .....	24
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen .....</b>	<b>25</b>
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess.....	25
8.2	Planungsalternativen.....	27
<b>9.</b>	<b>Durchführungsvertrag, Baugenehmigungen, sonstige Regelungen.....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Betrachtung der Umweltbelange .....</b>	<b>29</b>
10.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung .....	29
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft .....	31
10.3	Schutzgut Boden/Fläche .....	32
10.4	Schutzgut Wasser.....	33
10.5	Schutzgut Luft und Klima.....	34
10.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	36
<b>11.</b>	<b>Verwendete Gutachten .....</b>	<b>37</b>

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

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine südöstliche Teilfläche des am 29.12.2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“. Der Änderungsbereich, bezeichnet als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I)“, liegt rd. 1 km nordöstlich der Mülheimer Innenstadt und ist über die Scheffel- und Eichendorffstraße erreichbar. Zur leichteren Lesbarkeit wird für den Änderungsbereich im Weiteren die verkürzte Bezeichnung „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ genutzt.

Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf für das Vorhabengebiet aus dem Jahr 2017 wird mit diesem Verfahren im südöstlichen Bereich geändert. Hierdurch kommt es neben anderen Gebäudeformen bzw. Gebäudestellungen auch zu einer Verschiebung privater Verkehrs- und Wegeflächen, so dass eine geringfügige Erweiterung des Vorhabengebietes des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier – S 18 (v)“ nach Süden erforderlich ist. Der Änderungsbereich umfasst daher die Flurstücke 154, 155 (tlw.), 157 (tlw.), 158 sowie 159 (tlw.) in der Gemarkung Mülheim, Flur 19 und ist rd. 0,44 ha groß.

### **1.2 Bestandsbeschreibung**

Der am 29.12.2017 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ sieht die Errichtung von 48 Kettenhäusern und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in drei von Scheffel- und Bruchstraße aus zugängigen Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene vor. Ferner sollen für den Besucherverkehr Parkplätze in der Eichendorffstraße zur Verfügung stehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde bisher noch nicht umgesetzt. Die für drei Jahre gültige Baugenehmigung für 34 Kettenhäuser (vom Investor als 1. Bauabschnitt betrachtet) liegt seit dem Frühjahr 2022 vor. Es ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, hierfür eine Verlängerung zu beantragen.

Im Jahr 2000 trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)" in Kraft, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung und einer teilweisen Erschließung der Neubebauung über eine private Zuwegung, die neue Eichendorffstraße, vorsah. Die Eichendorffstraße wurde bereits auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ in dem Umfang hergestellt, wie es für die Erschließung des südlich gelegenen

Evangelischen Wohnstiftes Dichterviertel notwendig war. Im Übrigen handelt es sich bei dem Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ zurzeit noch um eine unbebaute Brache.

Die Bebauung westlich der Scheffelstraße wird durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise im Jugendstil geprägt und stellt den Übergang zum so genannten Mülheimer Dichterviertel dar.

Nördlich der Bruchstraße befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Die im Osten angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch gewachsene Baustrukturen mit kleinteiligen Gewerbebetrieben zum Beispiel in Form eines Bestattungsinstitutes, Dienstleistern im Baugewerbe sowie diverse Lagerflächen. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig.

Die Scheffelstraße fällt höhenmäßig von Süden nach Norden stark ab. Demgegenüber ist die Brache aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch die Ruhrthaler Maschinenfabrik GmbH fast ebenerdig, so dass zu den Randbereichen nach Osten Böschungen bestehen. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen bestanden. Südlich des ehemaligen Firmengeländes erstreckt sich die Schienentrasse Mülheim-Essen der Deutschen Bahn AG.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr**

Mit dem Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr vom 10.11.2023 wurde der bauleitplanerische Teil des RFNP in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (GFNP) übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr am 28.02.2024 außer Kraft getreten.

Im Regionalplan Ruhr wird das Plangebiet wie bisher als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der GFNP stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung „Wohnbaufläche“ dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin aus den Darstellungen des GFNP entwickelt.

### **2.2 Bebauungspläne**

Der Änderungsbereich ist Teil des am 29.12.2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)". Dieser soll mit Inkrafttreten der Festsetzungen des Änderungsverfahrens "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)/I" in den Grenzen des Änderungsbereiches aufgehoben werden.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete). Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ (DE-4507-301), das in mehr als 2,5 km Entfernung südwestlich des Änderungsbereiches liegt. Der Änderungsbereich steht in keinem räumlichen und/oder funktionalen Bezug zu diesen Schutzgebieten, so dass Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für FFH-Gebiete auszuschließen sind. Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 22 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind ebenfalls von dem Vorhaben nicht betroffen.

## **2.4 Sonstige Planungen**

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

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

## **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Der im Jahr 2000 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" sah ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung vor. Geplant waren seinerzeit nördlich der Eichendorffstraße rd. 100 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr sollte dabei in einer Gemeinschaftsgarage in zwei unteren Ebenen mit rd. 260 Stellplätzen untergebracht werden.

Dieses Baukonzept wurde durch den seinerzeitigen Vorhabenträger nicht umgesetzt. Das Grundstück wurde an die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) veräußert, die 2011 im südlichen Vorhabengebiet das Altenpflegeheim "Evangelisches Wohnstift Dichterviertel" eröffnete.

Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits damals die Auffassung vertreten, dass sich der Ende der 1990er Jahre geplante Geschosswohnungsbau an diesem Standort nicht mehr darstellen lässt. Daher erfolgte für die Brachfläche eine konzeptionelle Umplanung mit dem Ziel, zur östlichen Abrundung des Dichterviertels ein modernes Wohnquartier mit besonderer Aufenthaltsqualität zu schaffen. Als planungsrechtliche Grundlage bedurfte es der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)", der am 29.12.2017 in Kraft trat.

Bereits im Jahr 2018 ist die Anfrage an den Vorhabenträger herangetragen worden, ob sich das neue Wohnquartier in Teilen auch für ein Wohnprojekt eignen könnte. Der Vorhabenträger hat sich daraufhin zur Änderung des Baukonzeptes bereit erklärt. Der Beschluss zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" erfolgte am 29.11.2022 (V 22/0677-01). Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,44 ha.

### **3.2 Ziele der Planung**

Mit dem Änderungsverfahren "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)/I" wird die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen verfolgt. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Änderung umfasst:

- den Verzicht auf 7 Kettenhäuser im WA<sub>2</sub>, d.h. innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9, zugunsten eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräumen
- die Änderung des Verlaufs der Eichendorffstraße zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden Freiflächenanlage für das Wohnprojekt
- den Verzicht auf 1 Kettenhaus im Süden des WA<sub>1</sub>, d.h. in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7, zur Unterbringung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GST4
- die Erweiterung des ursprünglichen Vorhabengebietes nach Süden um rd. 183 m<sup>2</sup> zur Anlage einer weiteren, speziell dem Wohnprojekt zugeordneten oberirdischen Stellplatzanlage GST5

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines neu abzuschließenden Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)" sowie des im Änderungsverfahren "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I" überplanten Änderungsbereiches. Die ursprünglichen Vertragsinhalte des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ werden, soweit sie nichts bereits erfüllt wurden, in den neuen Durchführungsvertrag übernommen. Die Vertragsparteien werden sich auf eine Umsetzungsfrist für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen verständigen. Derzeit wird eine Umsetzung in xx anvisiert. Die Begrünungsmaßnahmen sind im Folgejahr zum Abschluss zu bringen.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Im WA<sub>1</sub> sind entsprechend des ursprünglichen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes weiterhin Kettenhäuser vorgesehen. Diese sollen als zweigeschossige Einfamilienhäuser

mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden. Gestalterisches Ziel ist es, mit modern interpretierten Haustypen die Architektursprache der unterschiedlichen vorhandenen Stadtvillen weiter zu führen (siehe beispielhafte Variante). Dazu ist eine Wahlmöglichkeit der späteren Eigentümer aus einem vorgegebenen Katalog von Giebel- und Fensterformen sowie Fassadenfarben vorgesehen.



Prinzipische Skizze Kettenhäuser

Das Wohnprojekt ist im WA<sub>2</sub> innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 vorgesehen. Die Bebauung gliedert sich in zwei Hauptbaukörper, die über einen Erschließungskern miteinander verbunden sind. Die obersten Geschosse springen hinter die Hauptfassade zurück und der südliche zweigeschossige Anbau wird ebenfalls gestaffelt ausgebildet.



Westansicht des Wohnprojektes

Mit den ebenfalls gegliederten Fassadenansichten liegt das Wohnprojekt auch in der Gebäudehöhenentwicklung innerhalb des ursprünglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ festgesetzten Rahmens.

Eigentumsrechtlich ist für die Kettenhäuser innerhalb des Geltungsbereiches die Bildung einer eigenständigen Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Im Unterschied zu klassischen Eigentumswohnungen werden hier jedem Wohnungseigentum in Form von Mittel- oder Reihenendhäusern Freiflächen zwischen rd. 43 und 95 m<sup>2</sup> als Sondereigentum zugeordnet. Das Wohnprojekt wird als Vermietungsobjekt im Bestand des Vorhabenträgers verbleiben.



## **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Der Änderungsbereich ist durch öffentliche Verkehrsmittel in Form der Buslinie 131 mit Haltestellen im Bereich Bruchstraße / Winkhauser Weg sowie Goetheplatz / Schillerstraße in maximal 300 m Entfernung erschlossen.

Über die Bruchstraße sowie die Eppinghofer Straße ist die Aktienstraße in Richtung Essen und damit das übergeordnete Individualverkehrsnetz in Form der BAB A 40 auf kurzem Weg zu erreichen. Die Verbindung nach Dümpten und Oberhausen ist über die Mellinghofer Straße gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr ist die Unterbringung in den drei überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“, festgesetzten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene mit Zu- und Abfahrten über Scheffel- und Bruchstraße vorgesehen. Dadurch ist es möglich, das Wohngebiet vom Autoverkehr freizuhalten und somit die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen zu optimieren. Ein Zugang zu den drei Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches nördlich der Kettenhäuser. Dieser ist über eine mit GR1 bezeichnete Wegeverbindung erreichbar, die auch als rückwärtige Erschließung der Kettenhäuser (ÜF7) dient.

Dem Wohnprojekt wird zusätzlich zu dem Stellplatzangebot für Pkw und Fahrräder in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene eine oberirdische Stellplatzanlage zur Verfügung gestellt (GST5). Ferner werden Fahrradständer im Eingangsbereich vorgesehen. Die Sicherung der Stellplatzzuordnung erfolgt über den neuen Durchführungsvertrag.

## **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Das Wohnquartier, dass auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ und des Änderungsverfahrens „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ entstehen soll, zeichnet sich durch eine vollständig verkehrsfreie Erschließungsoberfläche aus. Eine motorisierte Nutzung des Wegenetzes findet, außerhalb des Änderungsbereiches, nur ausnahmsweise in dem dafür vorgesehenen Bereich für Rettungsfahrzeuge statt. Oberirdisch werden innerhalb der Eichendorffstraße Besucherstellplätze angeboten.

Den einzelnen Kettenhäusern im WA<sub>1</sub> werden Gartenflächen zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Für das Wohnprojekt im WA<sub>2</sub> steht eine größere zusammenhängende Freifläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten zur Verfügung. Ferner sind Flächenangebote für

ein gemeinschaftliches Gärtnern zur Selbstversorgung sowie eine Kleintierhaltung vorgesehen.

Zur Wahrung eines gemeinschaftlichen Gestaltungskonzeptes soll der Gestaltungspielraum durch wenige Rahmenbedingungen eingeschränkt werden. Hierzu zählt u.a. der Verzicht auf Gartenhäuser in den Gärten der Kettenhäuser des WA<sub>1</sub>. Ferner sind hier Einfriedungen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Diese dürfen durch ein Törchen unterbrochen werden. Diese Einfriedungsregel gilt entsprechend für den Übergang des Wohnprojektes zur Eichendorffstraße.

## **4.4 Entwässerungskonzept**

### **4.4.1 Schmutzwasser**

Die Abführung der Schmutzwässer ist über die Eichendorffstraße mit Anschluss an das vorhandene städtische Kanalnetz in der Scheffelstraße vorgesehen.

### **4.4.2 Niederschlagswasser**

Auf der Basis des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ vereinbarten Niederschlagswasserkonzeptes wurde die Wasserrechtliche Erlaubnis 2019 durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Geol. Thomas Maas, über das Gesamtvorhaben (48 Kettenhäuser) beantragt. Die Erlaubnis wurde seitens der Unteren Wasserbehörde am 02.11.2021 erteilt und mit Datum vom 07.10.2022 verlängert. In einer Stellungnahme des Gutachters Dipl.-Geol. Thomas Maas vom 28.02.2023 bestätigt dieser, dass durch die Projektänderung die 2019 beantragte Anschlussfläche unterschritten wird. Daher ist die vorliegende Wasserrechtliche Erlaubnis auch für den Änderungsbereich gültig. Im Baugenehmigungsverfahren ist aufgrund der geänderten Flächenbezüge lediglich der Überflutungsnachweis zu aktualisieren.

## **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.

Im Änderungsbereich befand sich früher die Ruhrtaler Maschinenfabrik GmbH, die für ihre gewerbliche Nutzung ein fast ebenerdiges Betriebsgelände benötigte. Der Änderungsbereich gilt daher als „anthropogen überprägt“. Bei der vorliegenden Planung

handelt es sich somit um eine Wiedernutzbarmachung von ursprünglich gewerblich genutzten Flächen bzw. um die Teiländerung eines bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Beurteilung der Umplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro plan+ eine landschaftsplanerische Stellungnahme mit Datum vom 12.04.2024 zu den Belangen von Natur und Umwelt erstellt. Hierin wird dargelegt, dass sich im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ die Versiegelung um rd. 108 m<sup>2</sup> verringert. Um dem Wohnprojekt auch eine oberirdische Stellplatzanlage zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stellen zu können, musste das ursprüngliche Vorhabengebiet um rd. 183 m<sup>2</sup> erweitert werden. Hierdurch erhöht sich die Verkehrs- und Stellplatzfläche außerhalb des ursprünglichen Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ um rd. 172 m<sup>2</sup>. In der Summe ergibt sich eine zusätzlich versiegelte Fläche von rd. 64 m<sup>2</sup>. Bei dieser Bilanzierung bleiben die Dachbegrünungen sowie in versickerungsfähiger Bauweise hergestellte Stellplatzanlagen außer Betracht.

Unter Berücksichtigung der in der landschaftspflegerischen Stellungnahme mit Datum vom 12.04.2024 des Landschaftsarchitekten Lars Klotzbach näher betrachteten qualitativen Verbesserungen, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, ist mit dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ auch unter Berücksichtigung der Verfahrensgebietserweiterung im Ergebnis keine signifikante Verschlechterung der Bodeninanspruchnahme verbunden.

#### **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**

Seit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ im Jahr 2017 haben sich die Anforderungen an den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden stetig weiterentwickelt. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den

Gebäudebetrieb wurde zunehmend erhöht. Heute gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der stetigen Reduktion fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen (§ 1 Abs. 2 GEG).

Die künftigen Gebäude haben die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Rechtsgrundlage einzuhalten. Sofern für das Wohnprojekt eine Wohnraumförderung in Anspruch genommen wird, wären in diesem Fall ergänzend die Vorgaben der jeweils gültigen Wohnraumförderbestimmung des Landes zu berücksichtigen. In diesen Landesbestimmungen sind eigene Energiestandards definiert.

Damit sind die Anforderungen an Gebäudehülle und Anlagentechnik gegenüber dem ursprünglich 2017 vereinbarten Standard bereits wesentlich erhöht worden. Eine weitergehende Erhöhung über die zum Zeitpunkt der Umsetzung relevanten gesetzlichen Vorgaben hinaus gefährdet die Zielsetzung des Vorhabenträgers, bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen.

#### **4.6.2 Hitzevorsorge**

Der Änderungsbereich ist gemäß Klima-Geoportal des Regionalverbandes Ruhr dem „Stadtrandklima“ zuzuordnen, d.h. die zusammenhängende Siedlungszone grenzt sich gegenüber den städtisch geprägten Räumen durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen ab. Kennzeichnend für die Wohngebiete ist die aufgelockerte, offene Bauweise.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ist – wie in Kapitel 4.5 mit Bezug auf die landschaftspflegerische Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros plan+ mit Datum vom 12.04.2024 ausgeführt - auch unter Berücksichtigung der geplanten Verfahrensgebietserweiterung keine wesentliche Verschlechterung der Bodeninanspruchnahme verbunden. Eine signifikante Verschlechterung der bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Änderung des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfs nicht zu erwarten. Hierzu tragen auch die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

#### **4.6.3 Starkregenvorsorge**

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr weist den Änderungsbereich nicht als Gefahrenbereich aus.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde für die Wohngebiete ein Entwässerungskonzept mit Führung der Regenwässer unter die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene abgestimmt. Die ortsnahe Versickerung dient der kontinuierlichen Anreicherung des Grundwassers. Im Rahmen des Konzeptes wurde auch der Änderungsbereich berücksichtigt. Die bereits vorliegende Wasserrechtliche Genehmigung gilt somit auch für den Änderungsbereich.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen 6.1.1 „Versickerung des Niederschlagswassers“ sowie 6.1.2 „wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen“ dienen auch der Starkregenvorsorge. Gleiches gilt für die Begrünung der Flachdachbereiche.

Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist der Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der innerhalb des Änderungsbereiches veränderten Flächenbelegungen zu aktualisieren.

#### **4.6.4 Starkwindvorsorge**

Im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld befindet sich kein Wald gemäß Landesforstrecht, sodass keine Maßnahmen zum Abwehrschutz von Gefahren, die von einem Wald ausgehen, erforderlich werden.

#### **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 Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

## **5. Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung des näheren Wohnumfeldes werden im Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungsspektrum ergibt sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da es sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt sind auch innerhalb des Änderungsbereiches unter Anwendung des § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Entsprechend dient das Gebiet vorrangig dem Wohnen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger Änderungen des Durchführungsvertrages möglich. Sollten sich zukünftig Änderungen am Nutzungsspektrum als städtebaulich wünschenswert erweisen, muss so nicht der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan durch ein entsprechendes Änderungsverfahren geändert werden, sondern es genügt eine Anpassung des Durchführungsvertrages. Hierdurch wird es durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten potentiell ermöglicht, in der Zukunft andere wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen. Dadurch wird die Möglichkeit eingeräumt, auf eine mögliche Nutzungsentwicklung, die beispielsweise eine verstärkte räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten verfolgt, reagieren zu können. Die Stadt behält ihre Steuerungsmöglichkeit, da eine Änderung des Durchführungsvertrages nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen kann.

Nach Herstellung dieses Einvernehmens könnten demnach neben Wohngebäuden auch weitere allgemein in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein. Hierzu können die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (z.B. in Form eines Quartiers-Kiosks oder Quartierscafés), nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. in Form von Service-Dienstleistungen) sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke zählen. Denkbar wären auch Einrichtungen der Kinderbetreuung, Podologie, Physiotherapie, Räumlichkeiten für Vereine o.ä. Diese aus dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen stellen insgesamt kein wesentliches Störpotential für die als Hauptnutzung angestrebte Wohnnutzung dar. Hiervon unberührt bleibt das Erfordernis, im Falle eines möglichen Nutzungsänderungsantrages an die Stadt, die Deckung des zuzuordnenden Stellplatzbedarfes nachzuweisen.

Allerdings soll im Änderungsbereich auch zukünftig nicht das vollständige

Nutzungsspektrum gemäß § 4 BauNVO ermöglicht werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in der Regel mit einem erhöhten Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden. Daher werden diese gemäß BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Änderungsbereich weiterhin eingehalten.

Da der Vorhabenträger eine getrennte Bauantragstellung für die Kettenhäuser bzw. das Wohnprojekt plant, ist das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich getrennt festzusetzen:

- Für die im WA<sub>1</sub> in Form von Kettenhäusern vorgesehenen Eigentumswohnungen (ÜF7) liegt die GRZ bei 0,6.
- Für das im WA<sub>2</sub> geplante Wohnprojekt (ÜF9) ergibt sich aufgrund des größeren Freiflächenanteils eine GRZ von 0,3.

Gemäß § 17 BauNVO liegt für Allgemeine Wohngebiete der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4. Für die Kettenhäuser wird dieser Orientierungswert um 50 % überschritten. Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ kann der Vorhabenträger unterschiedliche Wohnraumbedarfe decken:

- Eigentumswohnungen (in Form von Kettenhäusern) mit unterschiedlich großen Gartenflächen als Sondereigentum (WA<sub>1</sub>) bzw.
- Mietwohnungen mit Freisitzen und Gemeinschaftsgartenflächen (WA<sub>2</sub>).

Dabei werden die Kettenhäuser räumlich eingebettet in eine verkehrsfreie Oberfläche mit fußläufigen Wegeverbindungen und weiteren privaten Grünflächen.

Durch die niedrigere GRZ des Wohnprojektes wird, über den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel –

S 18 (v)“ betrachtet, der GRZ-Orientierungswert von 0,4 eingehalten, so dass die gewählte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch bezogen auf die Bodeninanspruchnahme nicht zu beanstanden ist. In dieser städtebaulichen Konstellation ist die Überschreitung der GRZ begründbar.

Im Rahmen des Bauantrages für den Änderungsbereich wird nachgewiesen, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung über seinen Geltungsbereich sowie insgesamt über den ursprünglichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ eingehalten wird. Eine entsprechende Regelung wird in den neuen Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ setzt eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Dieses Maß der baulichen Nutzung gilt auch für den Änderungsbereich. Da die jeweiligen Dachgeschossebenen der Kettenhäuser sowie des Wohnprojektes nicht als Vollgeschosse vorgesehen sind, erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise.

Die Höhenlage der zukünftigen Bebauung ergibt sich durch die erforderlichen Höhenanschlüsse an die Eichendorffstraße sowie die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene. Entsprechend werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA<sub>1</sub> für geplanten Gebäude mit Pult- oder Satteldächern maximale Firsthöhen über NHN sowie im WA<sub>2</sub> für das mit Zeltdach geplante Gebäude eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Höhenentwicklung entspricht der ursprünglichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“.

Über die Festsetzung der maximalen GRZ, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig begrenzt. Die GFZ der bisherigen Planung wird auch durch die Änderung eingehalten und liegt mit 0,8 unterhalb des für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswertes von 1,2. Einer zusätzlichen GFZ-Festsetzung bezogen auf die beiden überbaubaren Grundstücksflächen bedarf es daher nicht. Die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen tragen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei.

### **5.1.3 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen**

Im Änderungsbereich werden über Baugrenzen die zwei überbaubaren Grundstücksflächen ÜF7 (Kettenhäuser) und ÜF9 (Wohnprojekt) festgesetzt. Diese entsprechen in ihrer Ausrichtung der ursprünglichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“.

Nach Süden ist die über einen Wohnweg außerhalb des Änderungsbereiches fußläufig erschlossene überbaubare Grundstücksfläche ÜF7 um ein Kettenhaus eingekürzt. Dies



wurde notwendig, um die Umgestaltung der Eichendorffstraße mit dem neuen Standort für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt4 zu ermöglichen.

Auch die überbaubare Grundstücksfläche ÜF9 ist gegenüber der ursprünglichen Planung nach Süden eingekürzt, aber zur Unterbringung des Wohnprojektes in der Ost-West-Ausdehnung breiter angelegt. Die Erschließung erfolgt über einen Wohnweg von Westen aus, über den auch ein zur Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene führendes Treppenhaus im Norden des Änderungsbereiches erreichbar ist. Westlich davon erstreckt sich die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene unterirdisch bis an den nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin so festgesetzt, dass sie für die Errichtung der Hauptbaukörper einen Spielraum für die energetische und statische Detailplanung lassen. Durch die Baugrenzen nicht vollständig erfasst sind überstehende Bauteile wie Vordächer, Terrassen und deren Einfassung. Daher wird textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis 2,5 m überschritten werden dürfen.

Die öffentliche Förderung des Wohnprojektes setzt für den Neubau zeitgemäße Wohnqualität voraus. Hierzu zählt, dass die einzelnen Wohnungen mit Freisitz in Form einer Terrasse, einem Balkon oder einer Loggia versehen werden. Daher sind bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche ÜF9 für das Wohnprojekt zusätzlich Balkone zulässig, die die Baugrenze nach Westen bis zu 1,3 m überschreiten dürfen, um den zukünftigen Bewohnern neben den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächenangeboten auch private Rückzugsräume im Freien bieten zu können. Nach Osten ist aufgrund der Nähe zu der östlichen Grünfläche die Auskragung von Balkonen auf 0,5 m beschränkt.

#### **5.1.4 Bauweise**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 sind nur Kettenhäuser zulässig. Diese Bauform wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude müssen danach in geschlossener Bauweise errichtet werden, jedoch sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von jeweils maximal 3 m seitliche Grenzabstände zulässig. Wie der Prinzipskizze u.a. im Kapitel „4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept“ zu entnehmen ist, handelt es sich bei den geplanten Kettenhäusern optisch um Hausgruppen mit wechselnden zweigeschossigen Gebäudeteilen. Die Gliederung lockert die Ansicht gestalterisch auf.

Auch das Wohnprojekt ist gegliedert mit Gebäudeversprüngen und mit wechselnden Höhen geplant. Als Einzelhaus mit einer Gesamtlänge weit unter 50 m ist es der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen.

#### **5.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Von der Scheffelstraße aus erfolgt die Erschließung des Änderungsbereiches über die als private Verkehrsfläche durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Eichendorffstraße. Da sie sowohl den künftigen Anwohnern des Vorhabengebietes als auch den übrigen Anliegern dient, wird die Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Gleichzeitig muss jederzeit die Befahrbarkeit der Eichendorffstraße für die Müllentsorgung sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein. Das Wohnprojekt ist darüber hinaus brandschutztechnisch sowohl von Westen als auch von Osten fußläufig aus erreichbar. Daher wird für diese Bereiche ein Gehrecht zu Gunsten der Feuerwehr (GR1 und GR2) zeichnerisch festgesetzt. Die westliche Wegeverbindung GR1 dient auch den zukünftigen Bewohnern der Kettenhäuser im WA<sub>1</sub> als zweiter Rettungsweg.

### **5.1.6 Nebenanlagen**

Die Kettenhäuser werden zukünftig eine Eigentümergemeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bilden. Jedem Einfamilienwohnhaus bzw. Eigentumswohnung wird das Sondereigentum an einer Gartenfläche zugeordnet, die grundsätzlich individuell gestaltet werden kann. Zur Wahrung eines gemeinschaftlichen Gesamtbildes werden für die Gestaltung einige Rahmenbedingungen festgelegt. Hierzu zählt u.a. der Verzicht auf Gartenhäuser in den Freiflächen des WA<sub>1</sub>. Dem Wohnprojekt ist eine größere Freifläche zugeordnet, die gemeinschaftlich genutzt werden soll. Dem geplanten Nutzungskonzept entsprechend sind hier Nebenanlagen wie Gewächshaus und Hühnerstall zulässig.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen, die den Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig. Hierzu zählen beispielsweise Flächen, die der Müllentsorgung dienen.

### **5.1.7 Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr**

Zur Unterbringung von Pkw und Fahrrädern dienen die drei überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene. Ein Zugang ist über die im Norden des Änderungsbereiches festgesetzte überdachte Treppenanlage möglich.

Die rechtliche Zuordnung von Stellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ zu den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> im Änderungsbereich erfolgt über eine entsprechende textliche Festsetzung in Verbindung mit einer in den neuen Durchführungsvertrag aufgenommenen Absicherung.

Die oberirdische Stellplatzanlage GST4 dient dem Besucherverkehr der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>. Die oberirdische Stellplatzanlage GST5 wird zusätzlich zu den Stellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene dem WA<sub>2</sub> und somit dem Wohnprojekt zugeordnet, um auch barrierefrei erreichbare Stellplätze in räumlicher Nähe

anbieten zu können. Ferner ist im Eingangsbereich zum Wohnprojekt für das Abstellen von Besucherfahrrädern u. ä. eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.

#### **5.1.8 Verkehrsflächen**

Die Eichendorffstraße wird als private Verkehrsfläche über eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Sie verbleibt auch zukünftig im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **5.1.9 Flächen für die Abfallbeseitigung**

Für das Wohnprojekt ist eine barrierefrei erreichbare unterirdische Müllbehältersammelstelle vorgesehen. Hierfür wird eine entsprechende Fläche für die Abfallbeseitigung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Kettenhäuser erhalten dezentrale Abstellflächen für die Müllbehälter im Vorgartenbereich.

#### **5.1.10 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden getroffen.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro plan+ wurde mit Datum vom 12.04.2024 zu den geplanten Änderungen des städtebaulichen Konzepts in Bezug auf die Belange von Natur und Umwelt Stellung bezogen. Diese Landschaftspflegerische Stellungnahme gliedert sich in eine quantitative und eine qualitative Beurteilung. Der rein quantitative Flächenvergleich ergibt durch die geplante Gebietserweiterung des ursprünglichen Vorhabengebietes eine zusätzliche versiegelte Fläche von rd. 64 m<sup>2</sup>. Zum Ausgleich der höheren Flächeninanspruchnahme sind insbesondere folgende Maßnahmen wirksam:

- Die neue Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt5 wird in versickerungsfähiger Pflasterbauweise ausgeführt und eingegrünt.
- Die geänderte Führung der Eichendorffstraße sowie die dem Wohnprojekt zugeordnete größere zusammenhängende Freifläche ermöglichen 7 weitere Baumstandorte innerhalb des Änderungsbereiches.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der zusätzlich geplanten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Änderungsbereich keine Verschlechterung für Natur und Umwelt verbunden. Die Maßnahmen zu Landschaftspflege und Artenschutz aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurden in der Landschaftsplanerischen Stellungnahme durch das Büro plan+ im Einzelnen beurteilt und entsprechend für den Änderungsbereich übernommen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ in Form einer Bepflanzung verschiedener Grundstücke des Vorhabenträgers innerhalb des Mülheimer Stadtgebietes mit 18 heimischen hochstämmigen Laubbäumen wurde bereits umgesetzt.

Die Ausgleichszahlung für ein Defizit von 29 Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr bisher noch nicht in Rechnung gestellt. Durch die zusätzliche Pflanzung innerhalb des Änderungsbereiches wird das Defizit auf 22 Bäume reduziert. Die Umsetzung aller Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im neuen Durchführungsvertrag geregelt.

#### **5.1.11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Seeling + Kappert GbR mit Datum vom 25.8.2016 erstellt. Im Ergebnis wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ dem Artenschutz dienende Festsetzungen aufgenommen, zu denen insbesondere zählen:

- Schutzzeiten für Baufeldräumung und Baumfällungen
- das Anbringen von Fledermaus- und Vogelbrutkästen
- die Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen sowie
- die Sicherung und Stärkung des östlichen Pflanzstreifens als Leitlinie insbesondere für Fledermäuse.

Zur Validierung dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro plan+ mit Datum vom 12.4.2024 Brutvogelkartierungen sowie Fledermauserfassungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde das durch das Büro Seeling + Kappert GbR aufgenommene Artenpotential bestätigt.

Durch die vorliegende Planung kann der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche des Wohnprojektes ÜF9 zur festgesetzten Maßnahmenfläche im Norden soweit vergrößert werden, dass der ursprünglich zur Fällung vorgesehene Baum Nr. 29 nunmehr erhalten bleiben kann. Die Fortsetzung der Leitlinie nach Norden wird hierdurch verbessert.

Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)/I“ lässt sich im Ergebnis keine Verschlechterung im Hinblick auf den Artenschutz erkennen.

Die Kronen der in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume ragen mittlerweile zum Teil über die festgesetzte Maßnahmenfläche hinaus. Im Rahmen des aktualisierten Baumgutachtens des Büros Dr. Kutscheidt wurde festgestellt, dass die eigentlich zum Erhalt vorgesehenen Bäume Nrn. 24 und 25 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in westliche Richtung gewachsen sind und daher nicht erhalten bleiben können. Dieser Verlust hat nach gutachterlicher Einschätzung keine Auswirkung auf die Durchgängigkeit der

Kronen in der Pflanzfläche. Nach Einschätzung des Sachverständigen werden sich diese weiter verdichten.

Da die im Gutachten des Büros Seeling + Kappert GbR aus dem Jahr 2016 entwickelten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als Festsetzungen für die vorliegende Planung angepasst übernommen werden, ist für keine der potentiell betroffenen planungsrelevanten Arten der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen somit nicht entgegen.

#### **5.1.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ liegen die Geräuschimmissions-Berechnungen aus dem Bericht des Sachverständigenbüros ITAB BNr. 6732-2 H 2015 vom 22.11.2016 zum Straßen- und Schienenverkehrslärm zugrunde. Aufgrund der geänderten Gebäudestellung und -nutzung wurden die Berechnungen bezogen auf den Änderungsbereich „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ aktualisiert. Im Ergebnis sind die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm für den Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Demgegenüber ist die Bahntrasse schalltechnisch relevant.

Zu der Bahntrasse liegt mit Datum vom 04.11.2021 eine Plangenehmigung einer Lärmschutzwand vor. Die Errichtung soll voraussichtlich 2026/2027 erfolgen. Da diese aktive Schallschutzmaßnahme noch nicht umgesetzt wurde, kann keine Berücksichtigung im Rahmen des Änderungsverfahrens „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel -S 18 (v)/I“ erfolgen.

Ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwand liegen die bezogen auf die Schienenstrecke ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der Ostfassade der Kettenhäuser (ÜF7) bei bis zu 67 dB (A) und an den Südfassaden des Wohnprojektes bei bis zu 71 dB (A). Auf diese Berechnungen sind die schallschutztechnischen Festsetzungen bezüglich der schalldämmenden Wirkung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 im Änderungsbereich abzustellen. Dabei sind für Räume mit entsprechend schutzbedürftiger Funktion mindestens folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten  $R'_{w,ges} = 30$  dB
- für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  $R'_{w,ges} = 35$  dB.

Die – ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwand – für die Festsetzung der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_A$  sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.



Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 Anlage 3 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Im Nachtzeitraum ist im Änderungsbereich zum Teil mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) zu rechnen. Da bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) ein ungestörtes Schlafen bei gekipptem Fenster nur eingeschränkt möglich ist, ist an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB (A) bzw. maßgeblichen Außenbereichspegel von > 58 dB (A) bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen für eine Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den Außenwohnbereichen ist durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen wie beispielsweise abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste Loggien, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen o.ä. ein maximaler Beurteilungspegel Lr von 60 dB(A) tags einzuhalten. Auch hierzu wurde vorsorglich eine entsprechende textliche Festsetzung für den Änderungsbereich aufgenommen.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Sollte bis dahin beispielsweise die Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse o.ä. als aktive Schallschutzmaßnahme bereits errichtet sein, kann durch einen Sachverständigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen dadurch ausreichend vermieden werden können.

Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sollen nach Möglichkeit ohne mechanische Einrichtungen entlüftet werden. Sofern doch entsprechende Entlüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind diese so zu führen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf

angrenzende Gebäude und Freiflächen vermieden werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist weitgehend Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator  $L_{DEN}$  (Tag / Abend / Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von  $< 35$  dB(A) aus. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung ist vor Ort ein zeitweise auftretendes Belästigungspotential durch Fluglärm entlang der Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.2 Landesrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW)**

Zur einheitlichen Gestaltung des Wohnquartiers sind innerhalb des  $WA_1$  Einfriedungen der Gartenflächen sowie im  $WA_2$  nach Westen sowie zur Eichendorffstraße nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen heimischen Laubgehölzhecken vorgesehen. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Gestaltung und dauerhaften Sicherung der Einfriedungen wurde aufgenommen.

Zur Harmonisierung der Gestaltungsvarianten werden die Dächer der Kettenhäuser als Sattel- oder Pultdächer ausgeführt und auf die Verwendung weiterer Dachformen wie Tonnendach o.ä. verzichtet. Entsprechend sollen sich Dachgauben nur untergeordnet darstellen und sind daher nur bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig. Das Wohnprojekt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 ist aus gestalterischen Gründen mit Zelt- und Flachdächern geplant.

### **5.2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz**

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen

- Versickerung des Niederschlagswassers mit Ausnahme der Treppenanlage, des Müllstellplatzes und der Eichendorffstraße und
- die wasserdurchlässige Befestigung der oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze

dienen auch dem Wasserhaushalt und damit den allgemeinen Zielsetzungen des Wasserrechtes. Eine Retentionswirkung wird auch das begrünte Flachdach des Wohnprojektes haben.

## **6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Bergbau**

Im Rahmen der Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 19.05.2017 erstmals auf die Lage bergbaulicher Altanlagen im ursprünglichen Vorhabengebiet hingewiesen. Das ursprüngliche Vorhabengebiet liegt danach zum Teil über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Schutzengel". Im nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)" ist in den aktuellen Unterlagen des Bergamtes das "Lichtloch Nr. 2" als Schacht dokumentiert. Ferner verläuft danach unter dem ursprünglichen Vorhabengebiet nahe der Bruchstraße der "Stollen von Leybank".

Mit der Erkundung und bergschadentechnischen Gefahrenanalyse zur Klärung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse wurde 2022 das Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co.KG aus Dortmund beauftragt. Die Erkundung mittels abgeteufter Rammkernsondierungen ergaben keine Hinweise auf den ehemaligen „Leybänker Stollen“ oder aus diesen ableitbaren Standsicherheitsgefährdungen für die Geländeoberfläche und das geplante Bauvorhaben. Unabhängig davon wird empfohlen, bei der Erstellung der geplanten Niederschlagswasser-Rigole unterhalb der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene die Baugrundsohle und seitlichen Böschungsbereiche im vermuteten Stollenniveau gezielt zu untersuchen, um einen genaueren Hinweis auf den ehemaligen Stollen und seinen aktuellen Zustand zu erhalten.

Ein kleiner Teil des vermutlichen bergbaulichen Altanlagenbereiches reicht in den Änderungsbereich hinein. In dem entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) besteht daher potenzielle Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind.

### **6.2 Bauschutzbereich**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine entsprechende Übernahme erfolgte nachrichtlich im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.



## 7. Städtebauliche Kenndaten

Änderungsbereich gesamt	ca. 4.360 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.560 m <sup>2</sup>
Private Erschließung	ca. 800 m <sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten: 18 im Wohnprojekt + 6 Kettenhäuser

## 8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

### 8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ist Ende 2017 in Kraft getreten. Auf der Basis der politischen Anfrage A 18/0486-01 erfolgte eine Umplanung zur Unterbringung eines Wohnprojektes im östlichen Vorhabengebiet. Diese Planung liegt dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zugrunde. Der Beschluss des Änderungsverfahrens „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“, Drucksache Nr.: V 22/0677-01, wurde am 29.11.2022 durch den Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr gefasst.

Zum Nachweis, dass mit dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ keine Verschlechterung umweltrelevanter Belange verbunden sind, wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt:

- Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S18“, Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt, Stand Januar 2024
- Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung, AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas, Stand 28.02.2023.

Im Ergebnis führt das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zu einer zusätzlich versiegelten Fläche von rd. 64 m<sup>2</sup>. Bei dieser Bilanzierung

bleibt die Flächenbelegung in beispielsweise versickerungsfähiger Bauweise sowie die Dachbegrünung außer Betracht.

Unter Berücksichtigung der in der landschaftspflegerischen Stellungnahme näher betrachteten qualitativen Verbesserungen, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, ist durch die Änderung auch unter Berücksichtigung der Verfahrensgebietserweiterung keine signifikante Verschlechterung der Bodeninanspruchnahme verbunden.

Auch eine Betroffenheit der in Kapitel 3.2 definierten Zielsetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Wohnnutzung ist nicht gegeben. Das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ soll daher gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ist kein Vorhaben geplant, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten liegen nicht vor (siehe Kapitel 2.3).

Da sich der Änderungsbereich außerhalb der Achtungsabstände von Seveso-III-Betrieben befindet, bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll entsprechend von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden: Verzicht auf eine Umweltprüfung und Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.

Da der gutachterliche Nachweis geführt wurde, dass auch unter Berücksichtigung der geplanten Verfahrensgebietserweiterung keine Verschlechterung der betrachteten Umweltbelange verbunden ist und die gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ vereinbarten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen weiterhin Gültigkeit haben bzw. an die neue Planung angepasst wurden, wurde kein neuer Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für den Änderungsbereich erstellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Umsetzung des Gesamtvorhabens zu erwarten sind, werden vollständig ausgeglichen. Der Ausgleich auf externen Flächen ist bereits erfolgt.

Das Änderungsverfahren trägt dazu bei, dass an Stelle der ursprünglichen 48 Wohneinheiten in Form von Kettenhäusern nunmehr im gesamten Vorhabengebiet 56 Wohneinheiten realisiert werden können. Diese setzen sich aus 40 Wohneinheiten in Form von Kettenhäusern und 18 Wohneinheiten im Wohnprojekt zusammen. Mit nur einer untergeordneten Erweiterung des Plangebietes inklusive einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung können durch die geänderte Planung somit mehr Wohneinheiten und unterschiedliche Wohnformen im gesamten Vorhabengebiet angeboten werden. Die Änderung trägt damit auch zur Verbesserung des Wohnraumangebotes in Mülheim an der Ruhr bei. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen ergeben sich aus der Aufhebung der ursprünglichen Festsetzungen nicht.

## **8.2 Planungsalternativen**

Alternativ zu der vorliegenden Änderung des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfs könnte seitens des Vorhabenträgers weiterhin das einheitliche Kettenhaus-Konzept umgesetzt werden. Seitens des Vorhabenträgers wird seit einigen Jahren jedoch der lokale Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnprojekten der geplanten Art wahrgenommen. Ein Festhalten an dem bestehenden Baurecht wäre mit einem Verzicht auf das alternative Wohnraumangebot verbunden.

## **9. Durchführungsvertrag, Baugenehmigungen, sonstige Regelungen**

Zu dem 2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Für die verwaltungsinternen Aufwendungen der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde gemäß § 4 Abs. 6 Durchführungsvertrag die Zahlung eines Betrages in Höhe von 15.000 Euro vereinbart. Die Zahlung wurde bereits geleistet.

Der Vorhabenträger hatte sich gemäß § 4 Abs. 7 Durchführungsvertrag ferner bereit erklärt, für die Unterhaltung und Erweiterung des Spielgeräteangebotes der öffentlichen Spielfläche Bruchstraße / Hornstraße einen Betrag in Höhe von 45.000 EUR zu zahlen. Auch dieser Betrag ist bereits vom Vorhabenträger an die Stadt geflossen.

Da die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ursprünglich gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Durchführungsvertrag spätestens 4 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ vorgesehen war, wurde nach Anfrage zur Planung eines Wohnprojektes seitens des Vorhabenträgers am 22.11.2018 der Antrag auf Ruhendstellung der vereinbarten Umsetzungsfristen gestellt. 2019 erfolgte ferner eine Ergänzung von § 4 Abs. 2 des Durchführungsvertrages zu möglichen Fristverlängerungen und deren Beantragung. Im Rahmen des neuen gemeinsamen Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ und die Änderung mit der Verfahrensbezeichnung „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ werden die Umsetzungsfristen neu geregelt. Derzeit wird eine Umsetzung bis xx anvisiert.

Die 2019 für die Errichtung von 34 Kettenhäusern sowie drei Garagen in unterer Ebene eingereichten Bauantragsunterlagen wurden 2022 genehmigt. Hierzu bedurfte es vorab der Eintragung der in § 4 Abs. 2 Durchführungsvertrag vereinbarten Vereinigungsbaulast mit folgenden Bezügen:

- Sicherung der Erschließung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018
- Gebäude auf mehreren Flurstücken gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018
- Sicherung von Zu- und Durchgängen/-fahrten für Feuerwehr gemäß § 5 Abs. 1 BauO NRW 2018
- Sicherung von Feuerwehraufstellflächen gemäß § 5 Abs. 2 BauO NRW 2018
- Sicherung von Abstandsflächen auf fremden Grundstück gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2018
- Sicherung von Stellplätzen und Zuwegung auf fremden Grundstück gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018.

Die Vereinigungsbaulast wirkt damit nicht auf das Maß der baulichen Nutzung. Bei getrennter Bauantragstellung für ÜF7 und ÜF9 bedarf es daher der getrennten Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung.

Der neue Durchführungsvertrag berücksichtigt die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ in der Fassung des Vertrages von Oktober 2017, die bereits umgesetzten Maßnahmen sowie die aus dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zusätzlich resultierenden Regelungsbedarfe. Die Vertragsparteien werden sich auf eine Umsetzungsfrist bezogen auf alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen verständigen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens im Folgejahr zum Abschluss zu bringen.

## **10. Betrachtung der Umweltbelange**

Wie in Kapitel 8.1 beschrieben, erfüllt das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB kann daher abgesehen werden. Unabhängig davon werden im Folgenden mögliche Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

### **10.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung**

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

#### Verkehrs- und Schienenlärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ wurde das gesamte ursprüngliche Vorhabengebiet auf Geräuschemissionen bezüglich der relevanten Schallquellen Verkehrs- und Schienenverkehrslärm untersucht.

Eine aktuelle gutachterliche Untersuchung des Änderungsbereiches hat ergeben, dass hier die Geräuschemissionen durch Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung sind.

Schalltechnisch relevant ist dagegen die Schienenstrecke. Die Umsetzung der am 04.11.2021 plangenehmigten Lärmschutzwand, die nach Angabe der DB Netz AG voraussichtlich 2026/2027 errichtet wird, wird für den Änderungsbereich eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellen. Bis dahin muss im Rahmen der schalltechnischen textlichen Festsetzungen die aktuelle Schallausbreitung berücksichtigt werden (siehe Kapitel 5.1.12). Diese umfassen

- Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen,
- Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen,
- Festsetzung zum Schutz von gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (Freisitze).

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet.

#### Entlüftungseinrichtung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sollen nach Möglichkeit ohne mechanische Einrichtungen entlüftet werden. Sofern doch entsprechende Entlüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind diese so zu auszuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf angrenzende Gebäude und Freiflächen vermieden werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

### Aufheizung

Da gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ aufgrund der geplanten Flächenqualitäten auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Verfahrensgebietes sowie geplanten Bodenbelegung keine signifikante Verschlechterung der Bodeninanspruchnahme verbunden sein wird, ist mit der Umsetzung der geänderten Planung keine höhere Aufheizung verbunden.

### Energie

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Nahwärmevorranggebiets der medl GmbH. Sofern technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, plant der Vorhabenträger den Anschluss an das Nahwärmenetz der medl GmbH.

### Störanfällige Betriebe

Für den Änderungsbereich liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

### Mögliche Katastrophen und Unfälle

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet.

### Erholung und Regeneration

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ermöglicht eine oberirdische Nutzung der Freiflächen als Gärten, die über Fußwege erschlossen werden. Mit der Realisierung der Kettenhäuser werden Hausgärten entstehen, die für die neuen Bewohner des Quartiers der Erholung und Regeneration dienen werden. Damit bietet das Freiflächenkonzept im Unterschied zu klassischen Eigentumswohnungen mit Balkonen jedem Wohnungseigentum Freiflächen zwischen rd. 43 und 95 m<sup>2</sup> als individuelles Sondereigentum.

Das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zielt auf die Errichtung eines Gemeinschaftswohnprojektes ab. Diesem Bauvorhaben ist eine größere zusammenhängende Freifläche zugeordnet, die eine besonderen, auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner ausgerichteten Erholungs- und Regenerationswert haben wird.

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ sah mehrgeschossige Wohnhäuser vor. Dieser sah daher in den Gemeinschaftsgrünflächen die Anlage eines rd. 300 m<sup>2</sup> großen privaten Spielplatzes vor. Für die geänderte Baustruktur einer Einfamilienhausbebauung besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ inklusive des überplanten Änderungsbereiches auch unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzepts keine Notwendigkeit zur Anlage eines gesonderten

Kleinkinderspielplatzes, da genau diese Strukturen in der Regel in den Privatgärten entstehen. Für die Anlage eines neuen Spielplatzes für schulpflichtige Kinder und Kinder der Vorschulklassen (Kategorie B) innerhalb des gesamten Vorhabengebietes besteht aufgrund des Spielplatzangebotes im näheren Umfeld ebenfalls kein Bedarf. Unabhängig davon erklärte sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages von 2017 bereit, für den öffentlichen Spielplatz Bruchstraße / Hornstraße einen Betrag in Höhe von 45.000 EUR zur Aufwertung zur Verfügung zu stellen. Diese Vereinbarung wurde seitens des Vorhabenträgers bereits erfüllt.

#### Kurzfasit für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

### Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung einer möglichen Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft wurden folgende gutachterlichen Stellungnahmen eingeholt:

- Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S18“, Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt, Stand Januar 2024.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ auf der Basis der zum Schutz der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt festgesetzten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen bezogen auf diese Schutzgüter zu erwarten ist. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Die externen Maßnahmen in Form von 18 Baumpflanzungen wurden bereits umgesetzt.

### Orts- und Landschaftsbild

Da sich der Änderungsbereich im Inneren des Straßenblocks Scheffel-/ Bruchstraße befindet und die Ausdehnungen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ÜF7 und ÜF9 vorgesehenen Baukörper kaum von denen des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts abweichen, ist mit der Änderung keine Verschlechterung für das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

### Kurzfasit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **10.3 Schutzgut Boden/Fläche**

#### Altlasten

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um einen Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" wurden erhebliche Belastungen festgestellt. Diese wurden zwischenzeitlich vollständig saniert, so dass ausschließlich unbelastete Böden verblieben sind.

#### Bergbau

Im Rahmen der Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 19.05.2017 erstmals auf die Lage bergbaulicher Altanlagen im ursprünglichen Vorhabengebiet hingewiesen. Das ursprüngliche Vorhabengebiet liegt danach über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Schutzengel". Im nordöstlichen Randbereich des ursprünglichen Vorhabengebietes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ist in den aktuellen Unterlagen des Bergamtes das "Lichtloch Nr. 2" als Schacht dokumentiert. Ferner verläuft danach unter dem ursprünglichen Vorhabengebiet nahe der Bruchstraße der "Stollen von Leybank".

Mit der Erkundung und bergschadentechnischen Gefahrenanalyse zur Klärung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse wurde 2022 das Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co.KG aus Dortmund beauftragt. Die Erkundung mittels abgeteufter Rammkernsondierungen ergaben keine Hinweise auf den ehemaligen „Leybänker Stollen“ oder aus diesen ableitbare Standsicherheitsgefährdungen für die Geländeoberfläche und das geplante Bauvorhaben. Unabhängig davon wird empfohlen, bei der Erstellung der geplanten Niederschlagswasser-Rigole unterhalb der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene die Baugrundsohle und seitlichen Böschungsbereiche im vermuteten Stollenniveau gezielt zu untersuchen, um einen genaueren Hinweis auf den ehemaligen Stollen und seinen aktuellen Zustand zu erhalten.

Ein kleiner Teil des vermutlichen bergbaulichen Altanlagenbereiches reicht in den Änderungsbereich. In dem entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und



Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfläche auszuschließen sind.

#### Schutzwürdige Böden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ursprünglich gewerblich genutzten Flächen. Der Änderungsbereich gilt daher als „anthropogen überprägt“, natürliche Bodenverhältnisse sind hier nicht gegeben. Unabhängig davon wurde folgender Hinweis in den ursprünglichen Durchführungsvertrag aufgenommen: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Vorhabengebiet zu sichern, zur Wiedernutzung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### Fläche

Das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ sieht gegenüber dem bisherigen Baurecht eine Vorhabengebietserweiterung um rd. 183 m<sup>2</sup> vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Flächenbelegung und Flächengestaltung kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung aber nicht zu einer signifikanten Verschlechterung im Sinne eines „Flächenverbrauches“.

#### Kurzfasit für das Schutzgut Boden/ Fläche

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **10.4 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

#### Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### Grundwasser

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ liegt der Grundwasserflurabstand bei mehr als 12 m unter Flur. Das Gefahrenpotenzial für das Grundwasser, das von einer Wohnbebauung ausgeht, wurde seinerzeit insgesamt als gering eingeschätzt.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist über die belebte Bodenschicht der Versickerung unter den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene außerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen. Davon ausgenommen sind die Gemeinschaftsgaragen-Treppenanlage, der Müllstellplatz und die Eichendorffstraße. Ferner sind die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der Eichendorffstraße mit versickerungsfähigen Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu befestigen. Somit entspricht das Niederschlagsentwässerungskonzept für den Änderungsbereich der ursprünglichen Planung und wird auch den Anforderungen gemäß § 44 Abs. 1 LWG in Verbindung mit § 55 WHG Abs. 2 gerecht, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Niederschlagswasserkonzeption liegt mit Datum vom 03.11.2021 bereits vor. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gilt diese auch für den Änderungsbereich weiter. Im Rahmen der Baugenehmigung wird aufgrund der geänderten Flächenbezüge lediglich eine Aktualisierung des Überflutungsnachweises erforderlich.

### Überschwemmungsgebiet/ Risikogebiet

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) gemäß § 76 WHG. In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes sind keine Hinweise für das Verfahrensgebiet gegeben.

### Abwasser

Die Abführung der Schmutzwässer ist über die Eichendorffstraße mit Anschluss an das vorhandene städtische Kanalnetz in der Scheffelstraße vorgesehen.

### Kurzfasit für das Schutzgut Wasser

Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen für Wasser.

## **10.5 Schutzgut Luft und Klima**

### Luft/Luftreinhalteplanung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Die Beurteilung des Schutzgutes basiert somit weiterhin auf der bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ eingestellten Grundlage. Im Rahmen des seinerzeit erstellten Umweltberichtes wurde ausgeführt, dass weder bezüglich der

Bahntrasse Essen-Mülheim, noch im angrenzenden Straßenraum im Bestand eine Überschreitung von Grenzwerten der relevanten Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>) erkennbar ist. Aufgrund der Änderung werden zukünftig zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Verkehr erfolgen. Da sich die angenommenen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens in der Größenordnung von 5 % bewegt, wie sie im Rahmen der ursprünglichen Planung vorausgesetzt wurde, wird es in den angrenzenden Straßenräumen auch weiterhin nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen.

Nach Vorgabe des Luftreinhalteplans sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen thematisiert werden, die zur Verbesserung der Luftqualität beitragen können.

Hierzu zählt z.B. die Festsetzung einer maßvollen überbaubaren Grundfläche (GRZ), um einen ausreichenden Anteil an klimawirksamen Grünflächen zu gewährleisten. Diese liegt im vorliegenden Fall vor, da auch durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ über den gesamten Geltungsbereich betrachtet der GRZ-Orientierungswert von 0,4 eingehalten wird. Der Umstand, dass der Vorhabenträger die eigentumsrechtliche Bildung von Teilflächen plant, durch die im Rahmen der Einzelbauanträge bzgl. der Kettenhäuser WA<sub>1</sub>/ÜF7 eine erhöhte GRZ von 0,6 und bzw. des Wohnprojektes eine niedrigere GRZ von 0,3 nachzuweisen ist, ist nicht negativ klimawirksam.

Über die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auch die Gebäudehöhe definiert, die zur Vermeidung von Strömungshindernissen einen maximalen Wert von 0,8 einnehmen sollte. Den Empfehlungen wird durch die seit Ende der 1990er Jahren schrittweise stattgefundenen Reduzierung des Wohnraumangebotes entsprochen.

Seit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ im Jahr 2017 haben sich die Anforderungen an den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden stetig weiterentwickelt. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wurde zunehmend erhöht. Aktuell gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der stetigen Reduktion fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen (§ 1 Abs. 2 GEG).

Die künftigen Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches haben die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Rechtsgrundlage einzuhalten. Sofern für das Wohnprojekt eine Wohnraumförderung in Anspruch genommen wird, wären in diesem Fall ergänzend die Vorgaben der jeweils gültigen Wohnraumförderbestimmung des Landes zu berücksichtigen. In diesen Landesbestimmungen sind eigene Energiestandards definiert.

Damit sind die Anforderungen an Gebäudehülle und Anlagentechnik gegenüber dem ursprünglich 2017 vereinbarten Standard bereits wesentlich erhöht worden. Eine weitergehende Erhöhung über die zum Zeitpunkt der Umsetzung relevanten gesetzlichen Vorgaben gefährdet die Zielsetzung des Vorhabenträgers, bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen.

Mit dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ist gegenüber den vorlaufenden Baurechtsständen für das Schutzgut Luft keine Verschlechterung zu erwarten.

### Klima

Durch das Vorhaben werden sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Wohnungen CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Diese Emissionen müssen aber auch unter dem Gesichtspunkt beurteilt werden, dass sich der Standort auf Grund seiner innerstädtischen, integrierten Lage hervorragend als Fläche zur Entwicklung einer Wohnbebauung eignet und hierdurch in Mülheim an der Ruhr benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem ist die Fläche baulich bereits industriell vorgenutzt und durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ und „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ entsprechend überplant worden. Notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Standort und der Standort ist innerstädtisch auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut angebunden.

Mit dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ soll anstelle von Einfamilienhäusern ein Mehrfamilienhaus realisiert werden. Diese Bautypologie eignet sich aufgrund ihrer kompakten Bauweise besonders für ein klimaschonendes Bauen.

### Kurzfaszitat für das Schutzgut Luft und Klima

Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Luft und Klima.

## **10.6 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

Bei der Bestandsbebauung Scheffelstraße 9, 11 und 19 handelt es sich um Wohnhäuser, die in der Baudenkmalliste geführt werden. Die Baudenkmäler liegen außerhalb des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier

Dichterviertel – S 18 (v)“. Es wurden keine störenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ auf den Baustil des Dichterviertels befürchtet. Durch die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes im Änderungsbereich ist ebenfalls nicht von störenden Auswirkungen auszugehen.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches wie auch im übrigen ursprünglichen Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde, wie schon bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen, werden die Bauherren, ausführenden Firmen und beteiligten Fachämter auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kurzfaszitat für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter.

**11. Verwendete Gutachten**

Für das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen zur Überprüfung möglicher Veränderungen gegenüber den ursprünglichen gutachterlichen Einschätzungen eingeholt:

Name	Büro	Datum
Stellungnahme zu der Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	30.11.2023
Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S18“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	Januar 2024

Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.02.2023
---	--	------------

Diesen Stellungnahmen lagen folgende Gutachten aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ zugrunde:

Name	Büro	Datum
Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	August 2016
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	Juli 2016, ergänzt 26.08.2016
Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	September 2015, ergänzt 25.08.2016
Gutachterliche Stellungnahme „Abschätzung der Beeinträchtigung von Bäumen durch Rückschnitte und der Anlage eines Gehweges im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	April 2016
Geräuschimmissions-Untersuchung BNr. 6732-2	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	22.11.2016
Konzeptionelle Vorplanung zum Regenwassermanagement	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	03.02.2017
Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau	ibg Altberg- bau GmbH	August 2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Bergbauliche Einwirkungen“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.08.2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Abstimmung Bergbau-Schreiben Amt 70.4 vom 31.08.2017“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	06.09.2017

Ferner liegen folgende behördliche Genehmigungen vor:

Name	Büro	Datum
Baugenehmigung Neubau von 34 Kettenhäusern	Untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr	22.02.2022
Baugenehmigung Neubau von 3 Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene	Untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr	03.03.2022
Wasserrechtliche Erlaubnis	Untere Wasserbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr	03.11.2021, verlängert am 07.10.2022
Gültigkeit der Wasserrechtlichen Erlaubnis bezogen auf das Vorhabengebiet „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“	Untere Wasserbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr	29.03.2023
Vereinigungsbaulast (Fortschreibung 2021)	Untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Mülheim an der Ruhr	13.07.2020 30.09.2021