

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Dickswall / Muhrenkamp – Innenstadt 39 (v)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Darlegungstext

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

Vorhabenträger: JPM Immobilien GmbH, Essener Straße 2-24, 46047 Oberhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan.....	4
2.2 Bebauungspläne	5
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Baudenkmäler	6
2.5 Sonstige Planungen	6
3. Anlass und Ziel der Planung	7
3.1 Anlass zur Planaufstellung	7
3.2 Ziele der Planung.....	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	10
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	11
4.4 Entwässerungskonzept	11
4.5 Gender Mainstreaming	11
5. Städtebauliche Kenndaten	12
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..	12
6.1 Verfahren	12
6.2 Planungsalternativen.....	13
7. Umweltbelange.....	14
7.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	14
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt	15
7.3 Schutzgut Boden/Fläche	16
7.4 Schutzgut Wasser	17
7.5 Schutzgut Luft und Klima.....	19
7.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
8. Weiteres Vorgehen	20

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Das ca. 0,37 ha große Vorhabengebiet befindet sich in der Mülheimer Innenstadt. Es wird im Norden durch den Dickswall, im Süden durch den Muhrenkamp begrenzt. Im Westen und Osten sind gewerblich genutzte Grundstücke dem Vorhabengebiet benachbart.

Das Vorhabengebiet umfasst die nachstehenden Flurstücke 204 und 279 der Gemarkung Mülheim, Flur 30.

1.2 Bestandsbeschreibung

Die Fläche des Vorhabengebietes ist heute bereits weitgehend versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich ein Kfz-Betrieb und eine ehemalige Autovermietung. Des Weiteren steht hier das Haus der Wohngruppe HuMy, das im Rahmen der erzieherischen Hilfen ein Wohnangebot für maximal neun weibliche Jugendliche und junge Frauen ab ca. 12 Jahren bietet.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Topografie verkehrstechnisch nur vom Dickswall erschlossen. Zwischen Dickswall und Muhrenkamp besteht ein Höhenunterschied von rund 7,50 m. Der größte Teil dieser Höhendifferenz wird mit einer vorhandenen Stützwand entlang des Muhrenkamps überwunden. Deren Mauerfuß befindet sich ca. 3,00 m oberhalb des Dickswalls und dementsprechend ca. 4,50 m unterhalb des Muhrenkamps. Auf die Stützwand ist eine ca. 2,00 bis 2,50 m hohe Gartenmauer aufgesetzt. Damit erreicht die Stützwand in ihrem östlichen Teil eine Höhe von bis zu 7,00 m. Der westliche Teil der Stützwand ist bis zur Höhe des Muhrenkamps „angeschüttet“ und mit einem großen und alten Baumbestand bewachsen. Am westlichen Ende der Gartenmauer gibt es für die Bewohnerinnen des Haus HuMy einen Zugang zum Muhrenkamp.

Hier, in der südwestlichen Ecke des Vorhabengebietes, befinden sich alter Baumbestand, Grünflächen und Hecken im Gartenbereich des Hauses HuMy. Das Vorhabengebiet weist insgesamt jedoch nur eine geringe Begrünung auf.

Die direkte Umgebung des Vorhabengebietes ist am Dickswall weitgehend durch eine zwei- bis dreigeschossige (östlich des Vorhabengebietes) bzw. vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (westlich des Vorhabengebietes) geprägt, die jedoch in vielen Erdgeschossen auch gewerbliche Nutzung beheimatet. Es finden sich unterschiedlichste Bautypen und Dachformen.

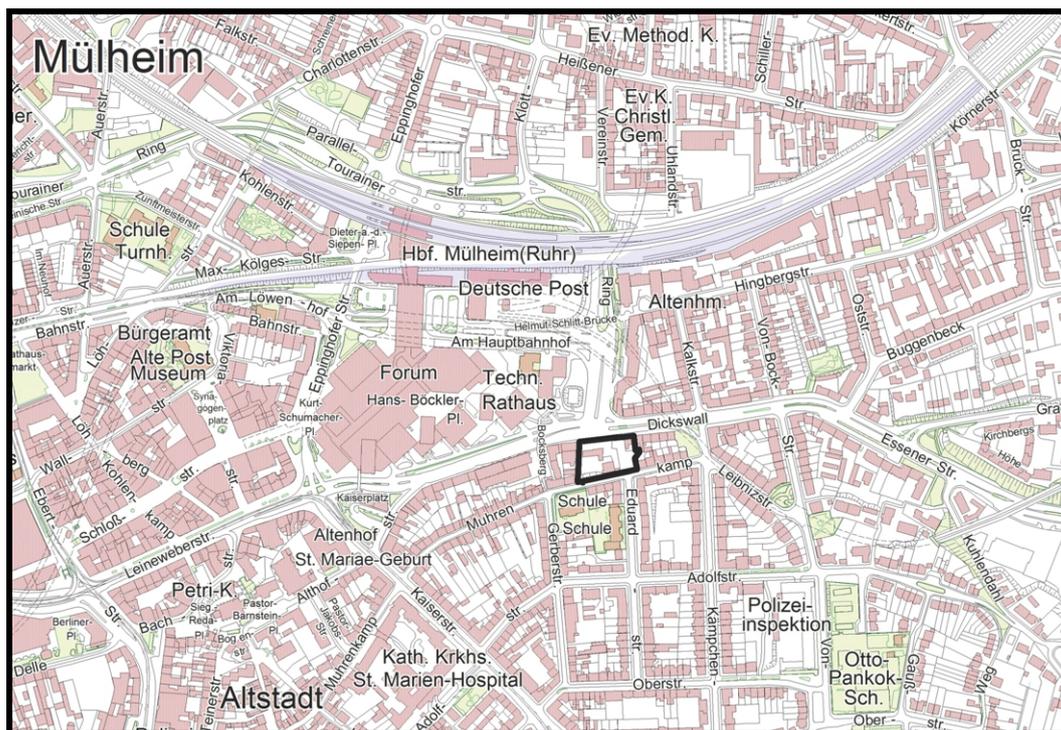
Am Muhrenkamp gibt es – mit Ausnahme der Schulgebäude – fast ausschließlich reine Wohngebäude in zwei- bis viergeschossiger Bauweise.

Am Muhrenkamp 70 liegt die städtische Grundschule am Muhrenkamp, die städtische katholische Martin-von-Tours-Grundschule in der Eberhardtstraße befindet sich ebenfalls fußläufig vom Vorhabengebiet entfernt. Der Schulhof der Grundschule am Muhrenkamp ist außerhalb der schulischen Nutzungszeiten als Spielplatz nutzbar.

In kurzer räumlicher Distanz bietet das Forum in der Mülheimer Innenstadt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere, insbesondere kleinere Geschäfte, finden sich an der Schloßstraße, Leineweberstraße und Kaiserstraße.

Durch die innerstädtische Lage in der Nähe des Mülheimer Haupt- sowie des Busbahnhofes und der Straßenbahnhaltestelle am Kaiserplatz liegt eine sehr gute Anbindung des Vorhabengebietes an den örtlichen wie überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr vor. Ein Zugang zum Radschnellweg RS1 ist im Bereich des Hauptbahnhofes ebenfalls gut erreichbar.

Das Vorhabengebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Für das anfallende Niederschlagswasser muss im weiteren Verfahren untersucht werden, welche Versickerungsmöglichkeiten bestehen.



Übersichtsplan: Lage des Vorhabengebietes im Mülheimer Stadtgebiet

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan

Der seit dem 05.03.2010 rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an

der Ruhr und Oberhausen; RFNP) legt das Vorhabengebiet auf der regionalplanerischen Ebene als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Vorhabengebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. In seinen textlichen Festlegungen stellt der RFNP den Vorrang der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzung von Flächen zur weiteren Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche heraus (Ziel 2). In Bezug auf die Wohnungsverorgung ist eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Wohnungsmarktsegmente und zur Verminderung des Verkehrsaufkommens eine wohnortnahe Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wohnverträglichen Arbeitsstätten und Freiflächen anzustreben (Grundsatz 8).

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr (Stand April 2018) wird das Vorhabengebiet als ASB zeichnerisch festgelegt.

Die mit der Planung beabsichtigte innerstädtische Errichtung von Wohnbebauung in Kombination mit gewerblichen Nutzungen als Urbanes Gebiet ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und lässt sich aus den bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP entwickeln.

2.2 Bebauungspläne

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)“ liegt im Geltungsbereich des am 29.11.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Tourainer Ring / Hingbergstraße – Innenstadt 1f“, dessen Geltungsbereich jedoch insgesamt deutlich größer ist als das Vorhabengebiet.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ sollte insbesondere nach dem Bau des Tourainer Rings die Bebauungsmöglichkeiten entlang dieses Straßenverlaufs regeln. Für den Vorhabensbereich sollte ein baulicher Umgang mit der durch Abriss des ehem. Fabrikgebäudes entstandenen Baulücke zwischen Dickswall und Muhrenkamp gefunden werden. Der Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ setzt für das Vorhabengebiet ein Mischgebiet mit bis zu fünfgeschossiger Bauweise am Dickswall bzw. bis zu viergeschossiger am Muhrenkamp fest. Der bauliche Bestand wurde überplant und neue überbaubare Flächen festgesetzt. Hier von ausgenommen ist das ehem. Wohnhaus der Fabrik, das in der Begründung zum Bebauungsplan als erhaltenswertes Gebäude beschrieben wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte nach den Festsetzungen teils in einer Tiefgarage, teils oberirdisch im Vorhabengebiet erfolgen.

Darüber hinaus wurde der Erhalt von 12 Bäumen festgesetzt, die bei Abgang durch gleichwertigen Bewuchs zu ersetzen sind. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ handelt es sich um erhaltenswerte großkronige Bäume sowie Baumgruppen. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)“ ist zu prüfen, welche dieser Bäume im Vorhabengebiet noch vorhanden sind bzw. wo oder ob ggf. bereits Ersatzpflanzungen vollzogen worden sind. Die Festsetzung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

2.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Bereich ist nicht Bestandteil des lokalen oder regionalen Biotopverbundsystems. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW oder Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

2.4 Baudenkmäler

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Bei dem Gebäude Dickswall 56 handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude.

Im Umfeld des Bebauungsplanes stehen jedoch mehrere Baudenkmäler. Unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet handelt es sich beim Wohnhaus Muhrenkamp 105 um ein unter der Nr. 452 in das Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragenes Baudenkmal. Bei den Wohngebäuden Muhrenkamp 104-110 (Denkmallistennr. 39) und der städtischen Grundschule am Muhrenkamp 70 (Denkmallistennr. 11), die dem Vorhabengebiet schräg gegenüber liegen, handelt es sich ebenfalls um eingetragene Baudenkmäler. Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes finden sich noch andere Baudenkmäler und Bauensembles.

2.5 Sonstige Planungen

Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, Mülheim an der Ruhr

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, sollen die 700-Meter-Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche als „Schutzzone“ dienen. Innerhalb dieser Schutzzone soll es keine neuen Nahversorgungsstandorte oder Standorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geben.

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

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Investor JPM Immobilien GmbH aus Oberhausen beabsichtigt auf dem Grundstück Dickswall 48-60 eine Wohn- und Gewerbenutzung in Form eines Urbanen Gebietes zu entwickeln. Das Vorhabengebiet wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt durch einen KFZ-Betrieb und eine Autovermietung. Letztere Nutzung wurde bereits aufgegeben. Die bauliche Nutzung entsprach nicht den räumlichen Anordnungen, auf die der Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ abzielte. Die Nutzungsart, die der Investor beabsichtigt, entspricht grundsätzlich zwar den Festsetzungen und Zielsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes, die städtebauliche Figur lässt sich jedoch nicht mit den bisherigen Festsetzungen verwirklichen. Daher ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt die Überplanung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche.

Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines Urbanen Gebietes, das ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und wohnverträglichem Gewerbe vereint
- Erhalt und Sicherung des Bestandsgebäudes
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Schließung der Baulücke zum Dickswall, mit dem Ziel, einen ruhigen Innenbereich zu schaffen

Durch die Überplanung einer bereits baulich genutzten Fläche können weitere innerstädtische Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt werden, ohne dabei wertvolle Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Boden gerecht. Aufgrund der vorhandenen technischen Ver- und Versorgungsanlagen (Kanal, Versorgungsleitungen) ist ein grundsätzlicher Ausbau zur Erschließung des Vorhabengebietes nicht erforderlich.

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

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Der Investor hat die Flurstücke 204 und 279 erworben und plant, dort eine Wohn- und Geschäftsbebauung zu errichten. Es ist beabsichtigt, die vorhandenen Gebäude Dickswall 48-50 (pitstop) und Dickswall 60 (ehemals Europcar) abzurechen. Das Gebäude Dickswall 56 (Haus HuMy) soll als Bestand erhalten bleiben und in die neue Bebauung integriert werden. Der Baumbestand auf der „Anschüttung“ im südwestlichen Bereich des Gartenbereiches des Hauses HuMy soll ebenfalls erhalten werden.

Die Eingangstreppe des Bestandsgebäudes Dickswall 56 befindet sich ca. 3,00 m über dem Dickswall. Unter Beibehaltung der ebenerdigen Erschließung dieses Bestandsgebäudes ergibt sich somit die Möglichkeit, die unterste Ebene der Bebauung an den Dickswall anzuschließen und dort eine großflächige, ebenerdige „Tiefgarage“ mit Neben- und Technikräumen unterzubringen. Auf diesem untersten Geschoß soll eine u-förmige Bebauung mit einem zentralen Grünbereich entstehen. Das Bestandsgebäude Dickswall 56 wird in diese neue Bebauung integriert und soll mit seiner derzeitigen Nutzung erhalten bleiben.

Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sollen öffentlich zugängliche Passagen entstehen, die den Dickswall mit dem Muhrenkamp über Treppenanlagen fußläufig verbinden. Die Zugänge zu den Passagen werden am Dickswall und am Muhrenkamp jeweils durch „Torhäuser“ markiert. Die Passage entlang der östlichen Grenze führt durch einen Innenhof, der sich zwischen der vorhandenen Nachbarbebauung und dem Neubau bildet. Der Innenhof hat einen Zugang zur zentralen Grünanlage. Die Passage entlang der westlichen Grenze führt durch den Baumbestand zu dem vorhandenen Tor in der Gartenmauer am Muhrenkamp.

Durch die u-förmige Anordnung der Wohn- und Geschäftsbebauung entsteht ein Komplex, der sich nach innen und zu den Seiten großzügig öffnet – hier entstehen Loggien und Balkone - und nach außen, zum Dickswall hin, bis auf Passagenbereiche für Fußgänger geschlossen ist. Auf diese Weise wird der erhebliche Verkehrslärm des Dickswalls aus dem Komplex herausgehalten. Die zentrale Grünfläche wird eine Gemeinschaftsanlage für die Bewohner des Gebäudekomplexes mit Kinderspielplatz, Grünflächen, Bouleplatz und ähnlichem. Durch die Anbindung an die Passagen entsteht ein Raum, den man als „halb-öffentlich“ bezeichnen kann.

Das Geschoss auf Höhe der zentralen Grünanlage soll gewerblich genutzt werden; hier sind Büroflächen vorgesehen, deren Nutzfläche voraussichtlich ca. 780 m² beträgt. Die Flächen am Muhrenkamp sollen wegen der angrenzenden Stützwand als Technik- und Nebenraumflächen genutzt werden.

Alle weiteren Geschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Es entstehen voraussichtlich 42 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 115 m²; die mittlere Wohnungsgröße beträgt voraussichtlich ca. 80 m².

Die u-förmige Bebauung ist in den Höhen so gestaffelt, dass den unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen der Straßenzüge Dickswall und Muhrenkamp genüge getan wird.

Am Dickswall entsteht ein Baukörper, dessen Höhe der gegenüberliegenden Bebauung am Tourainer Ring sowie der westlich angrenzenden Nachbargebäude am Dickswall entspricht und somit geeignet ist, den großflächigen Kreuzungsbereich zu fassen. Der Übergang dieses Baukörpers zu den Nachbargebäuden wird jeweils durch die niedrigeren, zurückspringenden „Torhäuser“ gebildet.

Am Muhrenkamp entsteht ein Anschlussgebäude, das die Höhe des Nachbarn Muhrenkamp 105 übernimmt und den Abschluss des Straßenzuges bildet.

Die beiden Flügelbauten sind dreigeschossig. Einerseits wird durch die niedrigere Bebauung der Durchlüftung des Quartiers Rechnung getragen. Andererseits ergibt sich die Höhenbeschränkung auch durch die Anforderung der BauO NRW, der zufolge der zweite Rettungsweg zurückliegender Gebäude Brüstungshöhen oberhalb von 8,00 m über Geländeoberkante nicht zulässt.



Städtebaulicher Entwurf

Das Vorhabengebiet soll weiterhin sowohl Wohnen, soziale Nutzungen als auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglichen und wird deshalb als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Der im Jahr 2017 mit dem § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführte Baugebietstyp „Urbane Gebiete“ zielt darauf ab, eine Nachverdichtung in innerstädtischen Bereichen zu erleichtern und dabei eine bessere Nutzungsdurchmischung insbesondere zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe zu ermöglichen. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung zwischen der Wohnnutzung und den anderen im Baugebiet möglichen Nutzungen (Gewerbe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören) nicht gleichwertig sein.

Es kann zudem festgesetzt werden, dass Wohnnutzungen nur in bestimmten Geschossen zulässig bzw. in bestimmten Geschossen unzulässig sind, so dass sich auch hinsichtlich der im Vorhabengebiet vorliegenden Lärmimmissionen eine Steuerung der künftigen Nutzungen erzielen lässt.

Da ein Urbanes Gebiet der innerstädtischen Nachverdichtung dienen soll, sieht § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Grundsätzlich wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes vor dem Ziel der (Wohn-)Nachverdichtung somit eine höhere Bebauungsdichte als in einem Mischgebiet (GRZ max. 0,6 und GFZ max. 1,2) und ähnlich der Bebauungsdichte eines Kerngebietes (GRZ max. 1,0 und GFZ max. 3,0) ermöglicht. Der dem Zielplan zugrunde liegende Entwurf weist derzeit eine GRZ von rund 0,67 und eine GFZ von etwa 1,39 bei Berücksichtigung aller Vollgeschosse auf.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengebiet wird auch künftig nur vom Dickswall durch den Pkw-Verkehr erschlossen. Dies liegt in der Topographie des Vorhabengebietes begründet, da zwischen Dickswall und Muhrenkamp ein Höhenunterschied von rund sieben Metern besteht. Fußläufig sieht das planerische Konzept jedoch zwei, auch von der Öffentlichkeit nutzbare, Durchwegungen vom Dickswall zum Muhrenkamp vor.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. In der Tiefgarage sind 47 Stellplätze für die private Nutzung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt am Dickswall erfolgt nach dem Prinzip „Rechts rein / Rechts raus“. Die für das Vorhaben notwendige Anzahl an Stellplätzen muss im weiteren Verfahren, auch unter Betrachtung der guten ÖPNV-Anbindungen, noch ermittelt werden.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der städtebauliche Entwurf, der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, sieht vor, den Baumbestand mit dem Gartenbereich des Haus HuMy in der südwestlichen Ecke des Vorhabengebietes zu erhalten.

Zudem wird im Innenbereich der Neubebauung ein Platz geschaffen, der auf dem Dach der Tiefgarage als begrünter (halböffentlicher) Aufenthaltsbereich eine ansprechende Freiraumqualität, insbesondere für die Bewohner, bieten kann.

Auf dem Gelände selbst befinden sich außerhalb des Gartenbereiches kaum Baum- bzw. Gehölzstrukturen. Im weiteren Verfahrenslauf ist die im Vorhabengebiet anzutreffende Vegetation noch genauer zu untersuchen.

4.4 Entwässerungskonzept

Das Vorhabengebiet ist durch die Mischwasserkanalisation im Dickswall entwässerungstechnisch erschlossen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, 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. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit zum Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen.

Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage wird die versiegelte Fläche reduziert, so dass die Menge des zu beseitigenden Niederschlagswassers verringert werden kann. Der Baukörper der Tiefgarage ist aber auch einschränkend bei den möglichen Versickerungsmaßnahmen zu betrachten.

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 Möglichkeit der extensiven Begrünung von Dachflächen im weiteren Verfahren zu prüfen.

4.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohn-

gebäude 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	ca. 3.700 m ²
Urbanes Gebiet	ca. 3.700 m ²
Gebäude (Haus 56 und Neubauten)	ca. 1.825 m ²
Tiefgarage (z.T. unter den Gebäuden)	ca. 1.250 m ²
Freiflächen (auf und außerhalb der Tiefgarage)	ca. 1.875 m ²
Anzahl Wohneinheiten (Neubau)	ca. 42 WE

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung einer innerörtlichen Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe in Form einer Nachverdichtung auf einem bisher überwiegend gewerblich genutzten Grundstück. Somit stellt die Planung einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Da sich das Vorhabengebiet 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 m². Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll 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 Umweltberichtes
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

6.2 Planungsalternativen

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes berücksichtigt optimal die Lage des Vorhabengebietes im Übergang von innerstädtischen Kerngebieten (Forum, Innenstadt) zu angrenzenden Wohngebieten (Muhrenkamp, Eduardstraße).

Bei einem Verzicht auf eine Überplanung des geltenden Baurechtes ist davon auszugehen, dass sich keine bauliche Entwicklung gemäß den bisherigen Festsetzungen ergeben würde. Die baulichen Möglichkeiten, die sich auf der Grundlage des 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ bieten, wurden nicht verwirklicht. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind teilweise bereits aufgegeben worden (Autovermietung). Zudem ergeben sich bei der heutigen baulichen Situation durch den starken Verkehr auf dem Dickswall hohe Lärmimmissionen im Vorhabengebiet. Die (weitgehende) Schließung der Baulücke zum Dickswall scheint daher die einzige Möglichkeit, einen ruhigeren Innenbereich zu schaffen, der auch attraktive innerstädtische Wohnnutzungen im Vorhabengebiet zulässt. Die zentrale Innenstadtlage und die Nähe zum Mülheimer Hauptbahnhof bieten eine günstige Versorgungslage und stellen beste Standortfaktoren für städtisches Wohnen und Arbeiten dar. Diese Ziele können jedoch nicht mit dem bisherigen Planrecht erreicht werden. Zudem würde eine Realisierung der bisherigen Festsetzungen dazu führen, dass der vorhandene Baumbestand nahezu vollständig beseitigt würde, da der Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße – Innenstadt 1 f“ an dieser Stelle des Gebietes eine überbaubare Fläche festsetzt.

Daher ist die Nullvariante keine Planungsalternative. Weitere Planungsvarianten sind insbesondere auch wegen der Lärmimmissionen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, und der benachbarten Nutzungen nicht erkennbar. Es scheint daher für das Vorhabengebiet städtebaulich sinnvoll, eine innerstädtische Bebauung, die einen Mix aus Wohnen und Arbeiten beinhaltet, anzustreben.

7. Umweltbelange

Wie in Kapitel 6.1 beschrieben, erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dickswall / Muhrenkamp - Innenstadt 39 (v)“ die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

Von der geplanten Errichtung der Wohn- und wohnverträglichen gewerblichen Nutzung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Nachstehend werden mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

7.1 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.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung werden im weiteren Verfahrensverlauf die Aspekte *Verkehrslärm, Fluglärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* betrachtet.

Straßenverkehrslärm:

Das Vorhabengebiet ist durch Straßenverkehrslärm von Dickswall (L 78) und Tourainer Ring erheblich lärmvorbelastet. Bei dem Verkehrsknoten Dickswall/Tourainer Ring handelt es sich um einen der verkehrlich am höchsten belasteten Kreuzungsbereiche im Mülheimer Stadtgebiet. Für den Dickswall ist in westlicher Richtung von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von rd. 16.000 Kfz/d und in östlicher Richtung von etwa 20.000 Kfz/d auszugehen. Der Tourainer Ring weist mit etwa 22.000 Kfz/d eine noch höhere verkehrliche Belastung auf. Grundlage dieser Annahme sind vereinfachte Hochrechnungen von Spitzenstundenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau an diesem und benachbarten Verkehrsknoten aus den Jahren 2012/2013. Die Straße Muhrenkamp ist als Tempo-30-Zone dagegen nur gering belastet. Auf der Grundlage der hieraus abgeleiteten Lärmberechnungen zur 3. Stufe der EU-Umgebungslärmkartierung (2016) liegt am Dickswall die benachbarte Straßenrandbebauung im Bestand oberhalb der in NRW per Erlass vorgegebenen Auslösewerte der Lärmaktionsplanung für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN von 70 dB(A) bzw. des Nachtpegels LN_{ight} von 60 dB(A). Daher sind die Bereiche des Dickswalls bereits im städtischen Lärmaktionsplan (2013) als Lärmbrennpunkt ausgewiesen worden. Es ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau im Vorhabengebiet (deutlich) überschritten werden. Im weiteren Verfahren ist der Aspekt „Lärmschutz“ noch zu konkretisieren. Hierzu könnten ggf. auch Regelungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher ein schalltechnisches Gutachten zum Straßenverkehrslärm, ggf. mit Optimierungsvorschlägen für die bauliche Öffnung zum Dickswall, erforderlich.

Fluglärm:

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Vorhabengebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von ≤ 35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengebietes liegen Beschwerden vor.

Störanfällige Betriebe

Für das Vorhabengebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet.

Erholung und Regeneration

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um eine innerstädtische, überwiegend gewerblich genutzte Fläche, die keinen Erholungs- und Regenerationswert besitzt. Durch die neue städtebauliche Konzeption ergeben sich im lärmgeschützten Innenbereich Aufenthaltsflächen im Freien, die den neuen Bewohnern als Raum zur Erholung und Regeneration dienen können.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt

Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt

Die überplante Fläche liegt im hochverdichteten Innenstadtbereich. Im Bestand zeigt sich aktuell ein sehr hoher Versiegelungsgrad. Vegetation ist nur durch z.T. großkronige

Bäume bzw. Baumgruppen in Teilbereichen des Vorhabengebietes, insbesondere im Bereich des Gartens des Hauses HuMy, vorhanden.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ setzt im Vorhabengebiet 12 Bäume fest, die zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertigen Bewuchs zu ersetzen sind. Dabei handelt es sich um erhaltenswerte großkronige Bäume sowie Baumgruppen, die sich jedoch nicht mehr alle im Vorhabengebiet finden lassen. Die größte vorhandene Baumgruppe liegt in der südwestlichen Ecke des Vorhabengebietes. Hier setzt der Bebauungsplan „Tourainer Ring / Hingbergstraße - Innenstadt 1f“ jedoch eine überbaubare Fläche fest. Die bisherigen Festsetzungen, wie auch die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr sind bei der weiteren Planung beim Umgang mit dem Baumbestand zu berücksichtigen.

Der Bebauungsentwurf ist so erarbeitet worden, dass von einem größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes auszugehen ist. Veränderungen des Baumbestandes sollen über die Baumschutzsatzung dargestellt und bilanziert werden. Die Planung sieht weitere Begrünungen vor, die (überwiegend) auf dem Dach der Tiefgarage angelegt werden sollen.

Im Vorhabengebiet sollen im weiteren Verfahrensverlauf eine extensive Begrünung der Dachflächen und intensive Begrünung der Tiefgarage sowie ggf. die Begrünung von Fassadenflächen inklusive einer ausreichenden Bewässerung betrachtet werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnten Baumfällungen und Abrissarbeiten ermöglicht werden, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass in NRW planungsrelevante oder regional bzw. lokal bedeutende Arten betroffen sind (Besonderer Artenschutz). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist eine Artenschutzprüfung auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 - Gemeinsame 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. Auch der allgemeine Artenschutz soll im Artenschutzfachbeitrag bearbeitet werden.

7.3 Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten

Das Vorhabengebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr erfasst. Im Vorhabengebiet befinden sich folgende zwei Altstandorte:

Dickswall 48-50	F8-0552	Tankstelle von 1959 - 1985 mit Kfz-Werkstatt
Dickswall 56	F8-0057	Kornbrennerei von 1913-1976; Herstellung von Dämmplatten aus Hartschaum von 1957-1976; Vertrieb von Kugellagern 1995

Für das Grundstück liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Vor einer Bewertung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zunächst Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Darüber hinaus sind die hydrogeologischen Verhältnisse zu erkunden, um Aussagen über die Versickerung von Regenwasser treffen zu können.

Schutzwürdige Böden

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und derzeitigen Versiegelung sind keine schutzwürdigen Böden zu erwarten.

Fläche

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Es liegt somit kein zusätzlicher Flächenverbrauch vor. Das Vorhabengebiet ist derzeit weitgehend versiegelt. Die heute unversiegelten Flächen im Gartenbereich des Haus HuMy werden durch die Planung auch künftig als unversiegelte Bereiche erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass nach Umsetzung der Planung der heutige Versiegelungsgrad mindestens beibehalten oder zumindest nicht erhöht wird. Dem Grundsatz des Baugesetzbuches, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird somit entsprochen.

Bergbau

Es liegen keine detaillierten Angaben vor, ob im Vorhabengebiet mit bergbaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Das Vorhabengebiet liegt jedoch in dem Stadtbereich von Mülheim an der Ruhr, unter dem der Bergbau umgegangen ist. Im weiteren Verfahren ist dieser Aspekt weiter zu untersuchen.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, somit gibt es keinen Handlungsbedarf im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie. Nördlich und in unmittelbarer Nähe verläuft unter der Straße Dickswall der verrohrte Rumbach. Der Rumbach ist planfestgestellt und wird zurzeit und in den nächsten Jahren verlegt, an anderer Stelle zum Teil auch renaturiert.

Das Vorhabengebiet gehört zum Flussgebiet Rhein NRW, Teileinzugsgebiet Ruhr mit verdichtetem Einzugsgebiet Rumbach.

Wasserschutzgebiete, Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

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

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276_02 Ruhrkarbon / West, Nordbereich. Laut der Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2013 bis 2018 für den 3. Bewirtschaftungsplan NRW ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand mit guter Prognose bis 2027. Aufgrund der Belastung mit Sulfat wird der chemische Zustand aktuell schlecht bewertet. Der Zustand wird sich bis 2021 voraussichtlich nicht verbessern, so dass der gute chemische Zustand weiterhin nicht erreicht wird. Der Grundwasserkörper gehört entsprechend des schlechten chemischen Zustands zu den gefährdeten Grundwasserkörpern, aber nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).

Der Einfluss des Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung und tiefe Gründungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für das Vorhabengebiet liegen derzeit keine aktuellen Daten zum mittleren Grundwasserabstand vor.

Entwässerung in Gewässer/Versickerung ins Grundwasser:

Die Entwässerung erfolgt laut Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 13 als Mischwasserkanalisation.

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Löss und Sandlöss hin. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und ist im Rahmen eines Versickerungsgutachtens zu untersuchen.

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG in Verbindung mit § 55 WHG Abs. 2 ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im näheren Umkreis des Vorhabengebietes sind keine Versickerungsanlagen vorhanden. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich sein wird. Unabhängig davon sind Anschüttungen und Altlasten zu berücksichtigen.

Hochwasserschutz

Die Landeskarten weisen keine Hochwassergefahr und kein Hochwasserrisiko für den verrohrten Rumbach aus.

Überschwemmungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) gemäß § 76 WHG. Das ÜSG wurde nur für den offenen Rumbach und seine Nebenläufe festgesetzt.

Abwasser

Auf dem überplanten Grundstück befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Durch die Mischwasserkanalisation Dickswall ist das Grundstück entwässerungstechnisch erschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das überplante Grundstück im Bereich der geplanten Sanierungsmaßnahme der Rumbachverrohrung befindet. Im Rahmen dieser Maßnahme werden insgesamt vier Bach- und Abwasserkanäle im nördlich gelegenen Dickswall erneuert. Durch die umfangreichen und lang andauernden Tief- und Straßenbauarbeiten wird die Zugänglichkeit des Baugrundstücks zumindest zeitweise eingeschränkt sein.

Das Niederschlagswasser ist, auch bei Errichtung einer Tiefgarage, grundsätzlich zu versickern. Als Maßnahme zum Schutz vor den Folgen des Klimawandels wird für die geplanten Flachdächer eine extensive Begrünung empfohlen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf dem Grundstück ist ein unterirdischer Heizöltank (10 m³) vorhanden.

7.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr, weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009), für Abschnitte des Straßennetzes des Vorhabengebietes mit Jahresmitteln von 35 µg/m³ keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch >37 µg/m³) auf. Ebenso liegt die Feinstaubbelastung auf Grundlage der Screening-Berechnungen mit 27 µg/m³ unterhalb des kritischen Wertes (PM10 kritisch >29 µg/m³).

Klima/Aufheizung

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird das Vorhabengebiet als „Innenstadtklima“ bezeichnet. Im hochverdichteten Innenstadtbereich bilden sich sehr starke Wärmeinseln aus. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen.

Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planungshinweise der Klimaaanalyse beschreiben die Fläche als „Lastraum der hochverdichteten Innenstadt“. Das in den dichten Siedlungsbereichen anzutreffende extreme Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Das Vorhabengebiet befindet sich in einer Wärmeinsel, die zudem eine erhöhte Bevölkerungsdichte und Altersstruktur umfasst, sowie durch die Nähe zu sensiblen Einrichtungen (Seniorenheime bzw. –wohnanlagen am Tourainer Ring, Kindertagesstätten beispielsweise am Hans-Böckler-Platz) geprägt ist.

Im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel in Mülheim an der Ruhr und der damit einhergehenden Zunahme der gesundheitsgefährdenden Wärmebelastung sind umfassende Klimaanpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Dächer, Fassaden, Innenhof) sind zur Verringerung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Bioklimas vorzusehen. Bäume sind vor allem als Verschattungselemente einzuplanen. Helle Oberflächen für Fassaden und Bodenbeläge erhöhen die Rückstrahlung und verringern somit ein zusätzliches Aufheizen der Flächen.

Die „Lokalklimatische Detailuntersuchung zum Kaltluft- und Frischluftsystem Rumbachtal/Flughafen“ (Büro K.PLAN, Bochum, 2018) belegte, dass bei einer ausreichenden Mächtigkeit der Kaltluft im Rumbachtal, diese bis zum Dickswall nachgewiesen werden konnte.

7.6 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/Bodendenkmäler

Im Vorhabengebiet selbst sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Jedoch im direkten Umfeld, u.a. am Muhrenkamp 105, befinden sich mehrere Baudenkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher im weiteren Verfahren zu beachten.

8. Weiteres Vorgehen

Im weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren werden auf Basis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten erstellt, welche als Grundlage für die Abwägung und die Entwicklung von Festsetzungen erforderlich sind.

Zur weitergehenden Untersuchung der planbedingten Umweltauswirkungen bedarf es einer Bestandsaufnahme der Baum- und Grünstrukturen im Vorhabengebiet bzw. angrenzend. Diese soll zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen zum Gegenstand haben. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tourainer Ring / Hingbergstraße – Innenstadt 1f“ zum Erhalt vorhandener Bäume sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr als erhaltenswert zu betrachtenden Bäume sind bezüglich des Vitalzustandes zu beurteilen. Auf Grundlage dieses Baumgutachtens sind erforderliche Anpassungen des Baukonzeptes oder Ersatzpflanzungen abzuleiten.

Des Weiteren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind durch Bodenuntersuchungen abzuklären.

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens sind mögliche Veränderungen des Grundwasserhaushaltes durch die geplante Tiefgarage sowie die Versickerungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zu betrachten.

Zudem ist ein schalltechnisches Gutachten insbesondere zum Straßenverkehr erforderlich. Hierzu sind in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau als Eingangsdaten die Erhebung aktueller Verkehrszahlen inklusive Lkw-Anteilen durch den Vorhabenträger erforderlich. Der Einfluss gewerblicher Nutzung ist ggf. ebenfalls zu berücksichtigen.

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