

Änderung des Bebauungsplanes
„Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1
(Verfahrensbezeichnung: X1/V)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

i.V. mit § 13 a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan	6
2.2 Bebauungspläne	6
2.3 Sanierungsgebiet.....	6
2.4 Landschaftsplan	7
2.5 Sonstige Planungen	7
3. Anlass und Ziel der Planung	7
3.1 Anlass zur Planaufstellung	7
3.2 Ziele der Planung.....	8
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	9
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	9
4.4 Entwässerungskonzept.....	10
4.5 Gender Mainstreaming	11
5. Begründung der Planinhalte	12
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	14
5.1.4 Verkehrsflächen	14
5.1.5 Flächen für Wald	15
5.1.6 Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	15
5.1.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	16
5.1.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen.....	21
5.2.1 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (LWG).....	21

6. Nachrichtliche Übernahmen.....	22
7. Städtebauliche Kenndaten	22
8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	22
8.1 Verfahren und Abwägungsprozess	22
8.2 Planungsalternativen.....	22
9. Betrachtung der Umweltbelange	23
9.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	23
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	27
9.3 Schutzgut Boden/Fläche	29
9.4 Schutzgut Wasser.....	30
9.5 Schutzgut Luft und Klima.....	33
9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	35
10. Verwendete Gutachten	35

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Mülheim – Saarn und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den Kouvolapark,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 94
- im Westen durch die Düsseldorfer Straße

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegen in der Gemarkung Saarn, Flur 4 die Flurstücke 92, 94, 114, 115, 116 und 117.

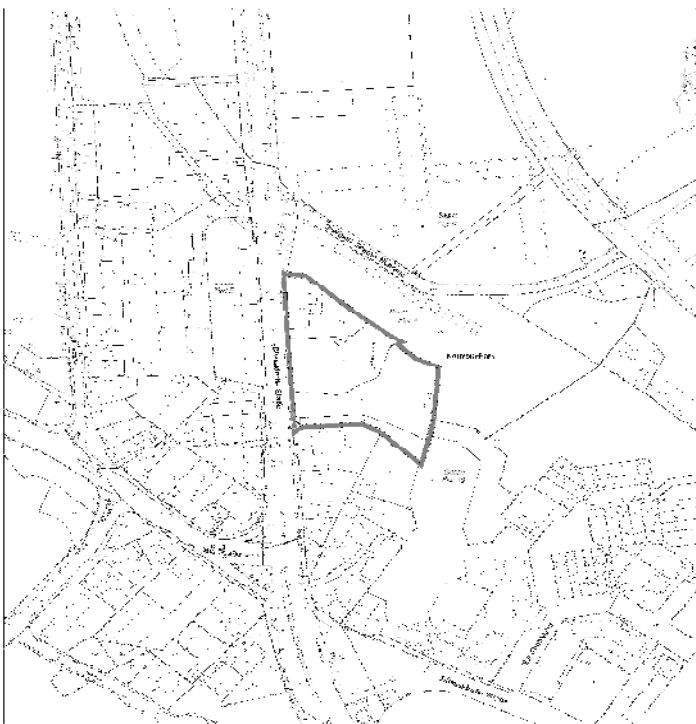


Abbildung: Plangebiet

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Saarn, direkt an der Düsseldorfer Straße. An der Düsseldorfer Straße, im Norden des Plangebietes, befindet sich ein Bestandsgebäude sowie vorgelagerte Flächen, die einem Gebrauchtwagenhändler dienen. Im Osten des Plangebiets befinden sich drei Tennisplätze sowie das Vereinsheim des Tennisclubs TC-Rot-Weiß-Saarn e. V.

Ein Gastronomiebetrieb der Systemgastronomie (L'Osteria) sowie die dazugehörigen Stellplätze sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ im Jahr 2020 bereits an der Düsseldorfer Straße, südlich des Gebrauchtwagenhandels, entstanden. Die restlichen Flächen des Plangebietes liegen derzeit brach.

Die Verkehrsfläche im Südwesten des Plangebiets ist städtisch und dient derzeit als Zufahrt zu den Tennisplätzen und als Zufahrt zum südöstlich an das Plangebiet angrenzenden „Saarn Center“ mit einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Parkplätzen.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich südlich des Plangebietes und stellt eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicher. Nördlich, außerhalb des Plangebietes, schließt sich der Kouvopark mit dem Fuß- und Radweg auf dem Saarner Damm an. Innerhalb dieser Grünanlage befindet sich ein Spielplatz und es existiert eine Wegeverbindung vom Dammweg westlich am Saarn Center vorbei bis zur Düsseldorfer Straße.

Die an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Düsseldorfer Straße erfüllt als Bundesstraße B 223 eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie ist im Verkehrsentwicklungsplan als Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Die B 223 verbindet im Zusammenhang mit der Kölner Straße (B 1) die südlichen Stadtteile mit der Mülheimer Innenstadt und dient zugleich als Zubringer zum Autobahnkreuz Breitscheid (BAB 52/ BAB 3). Die Düsseldorfer Straße ist für Mülheim eine wichtige Ein- und Ausfallstraße, die teilweise zweispurig ausgebaut ist und auf beiden Seiten Fuß- und Radwege besitzt.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über die Buslinien 133 von der Saarner Kuppe über Mülheim-Hauptbahnhof bis Heidkamp in Dümpten, die Linie 134 von der Saalestraße im Hafen bis am Biestenkamp in Mintard sowie die Linie 752 von Mülheim-Hauptbahnhof über Ratingen-Lintorf bis zum Düsseldorfer Hauptbahnhof sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes verläuft der Bühlsbach in einer unterirdischen Verrohrung in nord-/südlicher Richtung.

Im Plangebiet befinden sich mehrere gewerblich vorgeprägte Altstandorte. Es liegen derzeit eine Reihe von Gefährdungsabschätzungen aus den Jahren 1986-1989 vor, die jedoch weit vor der Verabschiedung des Bundes Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu datieren sind.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Nutzung kann aus den Darstellungen des RFNP entwickelt werden. Im Verfahren nach § 13 a BauGB besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Lehnerstraße – X 1“, in Kraft getreten am 28.09.1990.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung setzt der Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße/ Lehnerstraße – X 1“ ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Höhe der Gebäude von 9 m fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zwei großzügige durch Baugrenzen abgegrenzte Baufelder definiert. Mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung X 1/ IV)“, welche am 15.03.2012 in Kraft getreten ist, wurden die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dahingehend modifiziert, dass ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten erfolgte.

Die fünfte Änderung nimmt eine Anpassung der Gebäudehöhen vor. Zudem finden aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen geringfügige Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen statt. Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten.

2.3 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im „Sanierungsgebiet für Teilbereiche der Landesgartenschau (MÜGA) sowie den Bereich Broich-Nord und Broich-Ost“ (als Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr förmlich festgelegt am 27.07.1992).

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Ilex, welcher als Naturdenkmal eingetragen ist. Geschützte Biotope sind auf der Fläche nicht bekannt.

2.5 Sonstige Planungen

Gemäß dem Masterplan Zentren und Einzelhandel aus dem Jahr 2015 übt der östlich des Plangebietes gelegene zentrale Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße die Funktion eines Stadtbezirkszentrums aus. Der Versorgungsraum umfasst den Stadtteil Saarn und teilweise die Stadtteile Broich und Speldorf.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße ist – zusammen mit dem ergänzenden Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße 190–205 betrachtet – im kurz- und mittelfristigen Bedarf bereits heute wettbewerbsfähig aufgestellt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsverfahrens liegen derzeit, nach Abbruch der Bestandsgebäude, überwiegend brach.

Ein Gastronomiebetrieb der Systemgastronomie (L'Osteria) sowie die dazugehörigen Stellplätze sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ im Jahr 2020 bereits an der Düsseldorfer Straße, südlich des Gebrauchtwagenhandels, entstanden.

Die nahe des Stadtbezirk Zentrums Saarn gelegenen restlichen Flächen sind damit gegenüber ihrem Potential heute deutlich untergenutzt. Aufgrund der Regelungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 sowie der Nähe zu bestehender Wohnbebauung jenseits der Düsseldorfer Straße ist das Spektrum der gewerblichen Nutzungen, die an diesem Standort realisiert werden können, limitiert. Der Standort eignet sich insbesondere für nicht produzierende gewerbliche Nutzungen sowie für Büro- und Verwaltungsnutzungen. Eine wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich attraktive Lösung scheiterte bisher jedoch an der restriktiven Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m.

Die Konzeption des Grundstückseigentümers sieht für die künftigen Gebäude eine Geschossigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen vor, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 25,00 m (bei sechs Vollgeschossen) entsprechen würde. Damit wäre jedoch die Planung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht

genehmigungsfähig. Die Entwicklung des Standorts mit den vorgenannten gewerblichen Anlagen in direkter Nähe zum Stadtbezirkszentrum Saarn entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe dieses Zentrums kann der Standort Saarn langfristig gestärkt werden. Die Entwicklung findet auf bereits erschlossenen Flächen statt, welche durch eine Überplanung angemessen in das Stadtgefüge integriert werden können. Eine solche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung ist einer Neuinanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorzuziehen.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/ Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/ V)“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung von drei Gewerbegebieten (GE 1-3) mit gestaffelten Höhenvorgaben der Gebäude
- Beschränkung der Gewerbegebiete auf wohnverträgliche Nutzungen wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ergänzende Nutzungen unter Berücksichtigung des bestehenden Gebrauchtwagenhandels
- Sicherung und Aufweitung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Düsseldorfer Straße und Planstraße A)

4. Städtebauliche Konzeption

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch andere Konzepte zulässt.

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll in direkter räumlicher Nähe zum Stadtbezirkszentrum ein neues Quartier für nicht störende Gewerbebetriebe entstehen.

Das Konzept des Grundstückseigentümers sieht drei in der Höhenentwicklung gestaffelte Baukörper vor, woraus die Festsetzung von drei Gewerbegebieten (GE 1-3) resultiert. Dabei ist an der Düsseldorfer Straße, im Südwesten des Plangebietes ein viergeschossiges Bürogebäude mit einer absoluten Gebäudehöhe von 17m geplant (GE 2). Im östlichen Teil des Plangebietes soll ein sechsgeschossiges Bürogebäude (GE 3) mit einer absoluten Gebäudehöhe von 25 m errichtet werden. Ein zweigeschossiger Gastronomiebetrieb mit einer Gebäudehöhe von 9,00 m ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ an der Düsseldorfer Straße, südlich des Gebrauchtwagenhandels entstanden (GE 1). Die

Gebäude sind als ein architektonisch aufeinander abgestimmtes Ensemble geplant. Die geplante Bebauung staffelt sich mit seinen unterschiedlichen Gebäudehöhen bis auf die maximale Höhe der umliegenden Bebauung. Die dominierenden Bezugshöhen für das städtebauliche Konzept sind dabei insbesondere die gegenüberliegende Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße, aber auch die Höhen der nördlich des ehemaligen Bahndamms gelegenen Verwaltungsgebäude. Die erforderlichen Stellplätze sollen zentral im Plangebiet angeordnet werden.

Die Flächen des bestehenden Gebrauchtwagenhandels an der Düsseldorfer Straße sind nicht Bestandteil dieser Überlegungen, aber Bestandteil des Gewerbegebietes GE 1. Der Betrieb soll bestehen bleiben.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 223) gesichert. Die im südlichen Plangebiet befindliche Planstraße A erschließt zudem das südöstlich angrenzende „Saarn Center“ (Lebensmittelmarkt und dazugehörige Parkplätze). Für die Erschließung der geplanten neuen Gewerbebetriebe (GE 2 und 3) sowie des an das Plangebiet angrenzenden Saarn Centers ist eine geringe Aufweitung der vorhanden öffentlichen Verkehrsflächen der Düsseldorfer Straße sowie der Planstraße vorgesehen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten durch einen mit Bäumen und weiteren Gehölzen begrüneten Bahndamm bzw. den Kouvolapark begrenzt. Der ehemalige Bahndamm ist Bestandteil einer Fuß- und Radwegeverbindung von Mülheim-Styrum nach Essen-Kettwig.

Seitens der Landesforstbehörde wurde dieser Bereich als Wald nach § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW Landesforstgesetz eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von 12 Bäumen als empfohlene Standorte entlang der Düsseldorfer Straße bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ vorgesehen. Weitere Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 bis 3) vorgesehen. Zusätzlich sollen die Stellplatzflächen der Gewerbeflächen durch Baumpflanzungen begrünt werden. Eine extensive Flachdachbegrünung der geplanten Gebäude ist ebenfalls vorgesehen.

4.4 Entwässerungskonzept

Im Bereich des Plangebietes verläuft der Bühlsbach in einer unterirdischen Verrohrung in nord-/südlicher Richtung und trennt die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 räumlich von dem Gewerbegebiet GE 3 ab. Es liegen keine Planungen der Gemeinde zur Offenlegung des Baches vor. Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ getroffenen Festsetzungen (Anordnung der Baugrenzen) wird gesichert, dass ein Schutzstreifen von 5,00 m beiderseits des Bachlaufes von Bebauung freigehalten wird. Es gelten zudem die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz (LWG).

Im Planverfahren wurde ein Entwässerungskonzept (Bericht zur Altlastenbeurteilung und Niederschlagswasserbeseitigung, sowie die 1. Änderung des Berichtes, Büro Aquatechnik, 08.05.2020 und 12.09.2020) erstellt, in dem die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone oder geeignete Versickerungsanlagen geprüft wurden. Eine alternative Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Bühlsbach wurde ebenfalls geprüft.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine baufeldbezogene Differenzierung der einzelnen Gewerbegebiete GE 1-3 erforderlich.

Gewerbegebiet GE 1:

Das Baufeld (Gebrauchtwagenhandel und Gastronomiebetrieb) ist aktuell an die städtische Kanalisation an der Düsseldorfer Straße angebunden. Die lokalen Bodeneigenschaften lassen eine Niederschlagswasser-Versickerung kaum zu, da die versickerungsfähigen Böden (Sande) nur sehr oberflächennah anstehen und das Sickerwasser nicht in dem erforderlichen Maß in tiefere Bodenschichten absickern kann.

Im Zuge der bauantragsrechtlichen Prüfung wurde das Bauvorhaben des aktuell bereits fertiggestellten Gastronomiebetriebes als bestandsrelevant beurteilt. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Gastronomiebetriebes erfolgt daher als gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal (DN 900) in der Düsseldorfer Straße.

Gewerbegebiet GE 2:

Die Bodenerkundung im GE 2 hat die maximalen Anschüttungsmächtigkeiten im Plangebiet ergeben und ansonsten auch überwiegend ungünstige Bodeneigenschaften aufgezeigt, die eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen.

Das Baufeld des GE 2 grenzt an den verrohrten Bühlsbach an, sodass eine Einleitung in das verrohrte Gewässer zu erfolgen hat. Unter dem Ansatz einer natürlichen Entwässerungsleistung von $5 \text{ l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$ und einer Flächengröße von ca. 890 m^2 ist die Einleitmenge auf: $0,089 \text{ ha} * 5 \text{ l}/(\text{s}\cdot\text{ha}) = 0,44 \text{ l/s}$ zu beschränken.

Gewerbegebiet GE 3:

Das Baufeld im Gewerbegebiet GE 3 weist als einziges im Plangebiet einen hinreichend geeigneten Bodenaufbau zur Versickerung von Niederschlagswasser auf. Dies trifft vornehmlich auf den östlichen Bereich des Gewerbegebietes zu. Die anhand von Bohrungen / Siebanalysen festgestellte hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes weist bis in mindestens 3 m Tiefe kf-Werte von $1,4 \cdot 10^{-5}$ m/s – $1,5 \cdot 10^{-4}$ m/s auf und ist somit für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet. Auch die tieferen Bodenschichten, bis zur Oberkante des verwitterten Felses, sind für eine Versickerung geeignet, wenngleich sich hier leicht abgeschwächte kf-Werte andeuten.

Zu berücksichtigen ist der vergleichsweise hohe Grundwasserstand, der mit 2,50 m unter Gelände gelotet wurde. Versickerungsanlagen sind daher relativ oberflächennah, d. h. bis maximal 1,50 m unter dem Gelände zu errichten. Es bieten sich Kombinationen von Mulden-Rigolen oder Rohrrigolen an. Unter Berücksichtigung der wechselhaften Lithologie sollte für derartige Versickerungssysteme von einem minimalen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s ausgegangen werden. Die Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen aus Anschüttungen auszuschließen ist. Daher sind im Bereich der Versickerungsanlagen Anschüttungen zu beseitigen. Ebenfalls darf die Sickerlinie der Versickerungsanlage nicht durch Anschüttungen verlaufen.

Da das Baufeld des Gewerbegebietes GE 3 auch an den verrohrten Bühlsbach angrenzt, ergibt sich die Möglichkeit Niederschlagswasser-Beseitigung (respektive in Ergänzung zu einer Versickerung) die Einleitung in das angrenzende Gewässer. Wiederum unter dem Ansatz einer Entwässerungsleistung von $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ und einer Flächengröße von ca. 2.630 m^2 , ist die Einleitmenge auf $0,263 \text{ ha} \cdot 5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}) = 1,32 \text{ l/s}$ zu begrenzen.

Die maximale Einleitmenge des Niederschlagswassers für das GE 2 und das GE 3 in den Bühlsbach beträgt jeweils $Q_d = 5,0 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$.

Die Einleitung in ein Gewässer sowie das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

Das Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal DN 900 in der Düsseldorfer Straße und in den Mischwasserkanal DN 300 in die von der Düsseldorfer Straße abzweigenden Stichstraße (Planstraße A) zugeführt werden.

4.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den

Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von 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

Im Plangebiet werden aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der vorhandenen örtlichen Situation Gewerbegebiete festgesetzt. Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher unzulässig.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente) im Plangebiet soll die unerwünschte Entwicklung der gewerblichen Baugebiete zu einem weiteren Handelsbereich verhindert werden. Die beabsichtigte Änderung steht grundsätzlich mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße/Lehnerstraße --X 1“ in Einklang. Zweck des Bebauungsplanes war es vor allem, die in diesem Teilbereich bestehenden gewerblichen Betriebe zu sichern und diesen Möglichkeiten der Erweiterung zu geben.

Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ist der Bedarf hierfür weiterhin aktuell; im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2005 hat eine Abschätzung einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf ergeben. Durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels und möglicher Vergnügungsstätten im Plangebiet würde aber der unerwünschte Flächenverbrauch in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeweitet. Die der gewerblichen Nutzung für produzierende sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe so

entzogene Flächen wären durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren.

Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine fortschreitende Ausbreitung dieser Einrichtungen im Mülheimer Stadtgebiet, insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch im Plangebiet, zu befürchten. Die Vergnügungsstätten bergen zudem große Störpotenziale, insbesondere da sie ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, vor allem zu den Ruhezeiten. Auch besteht die Gefahr, dass mit ihrer Ansiedlung eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine Zweckentfremdung des Flächenverbrauchs für das produzierende Gewerbe, Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe einhergehen. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gewerblichen Baugebieten des Plangebietes städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

Lagerplätze sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie gebietsfremde Verkehre induzieren und die damit einhergehenden Störungen nicht in die städtebauliche Konzeption integrierbar sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu insbesondere schutzwürdigen Wohnnutzungen ist aus Gründen des Immissionsschutzes ein Ausschluss von sämtlichen Betrieben und Anlagen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 erforderlich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten (GE 1-3) über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In Anlehnung an die bereits nördlich und westlich an das Plangebiet grenzenden gewerblichen Nutzungen soll die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen in direkter räumlicher Nähe zum Stadtbezirkszentrum ein neues Quartier für nicht störende Gewerbebetriebe sowie ein Gastronomiebetrieb (Systemgastronomie) entstehen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von drei in der Höhenentwicklung unterschiedlich gestaffelten Baukörpern.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist bereits ein Betrieb der Systemgastronomie auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ entstanden. Die Oberkante dieses Betriebes soll daher in die Bebauungsplanänderung aufgenommen und mit einer maximalen Höhe von 50,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 9,00 m entspricht. Im südlich angrenzenden GE 2 ist seitens des Eigentümers ein viergeschossiges Bürogebäude vorgesehen, daher soll für dieses Gewerbegebiet die maximal zulässige Höhe (Oberkante des Gebäudes) mit 59,00 m über NHN festgesetzt werden, was einer tatsächlichen

Gebäudehöhe von 17,00 m entspricht. Das östlich angrenzende GE 3 soll mit einem 6-geschossigen Gebäude bebaut werden, daher sieht die Änderung des Bebauungsplanes hier eine maximale Gebäudehöhe von 67,00 m über NHN vor, welches einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 25,00 m entspricht.

Die Gebäude sind als ein architektonisch aufeinander abgestimmtes Ensemble geplant. Die geplante Bebauung staffelt sich mit seinen unterschiedlichen Gebäudehöhen bis auf die maximale Höhe der umliegenden Bebauung. Die dominierenden Bezugshöhen für die geplante Bebauung sind dabei insbesondere die gegenüberliegende Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße, aber auch die Höhen der Verwaltungsgebäude der nördlich des ehemaligen Bahndamms gelegenen Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten durch einzelne notwendige, untergeordnete konstruktive Bauteile (z. B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie) auf bis zu 15% der Dachfläche um maximal 2,00 m überschritten werden.

5.1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Gewerbegebieten durch Festsetzung einer großzügigen Baugrenze definiert, um eine gewisse Variabilität in der räumlichen Anordnung der Gebäude einzuräumen. An der Düsseldorfer Straße wird der Verlauf der Baugrenze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angepasst, da das dort vorhandene Gebäude (Düsseldorfer Straße 162) abgerissen wurde und eine Sicherung des Gebäudes über die ursprüngliche Festsetzung der Baugrenzen nicht mehr erforderlich ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise durch funktionelle Verbindungsgänge in den oberen Geschossen zulässig, sodass bei einer Nutzung der Gewerbegebiete 2 und 3 durch einen gleichen Eigentümer, über den verrohrten Bühlsbach hinweg eine gemeinsame Nutzungseinheit erstellt werden kann, die räumlich miteinander verbunden ist. Eine lichte Höhe wird festgesetzt, damit eine Durchfahrtsmöglichkeit gesichert bleibt.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 223) gesichert. Die im südlichen Plangebiet befindliche Planstraße A erschließt als öffentliche Verkehrsfläche derzeit das südöstlich angrenzende „Saarn Center“ (Lebensmittelmarkt und dazugehörige Parkplätze) sowie die Anlage des Tennisvereins.

Die Planstraße A soll künftig auch zur Erschließung der geplanten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 dienen und wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierfür ist

teilweise eine Aufweitung der vorhandenen nördlichen Straßenbegrenzungslinie um 1,50 m bis zum Einmündungsbereich in die Düsseldorfer Straße und eine Flächenaufweitung von 0,50 m entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße erforderlich. Hierdurch soll sowohl das Abbiegen auf die Düsseldorfer Straße als auch die Zufahrt zu den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 und zum Saarn-Center erleichtert werden. Zur Entlastung der Düsseldorfer Straße wird der Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 entlang der Planstraße A verbindlich festgesetzt.

5.1.5 Flächen für Wald

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine öffentliche Grünfläche an, die vollständig mit Forstpflanzen bestockt ist und als „Wald“ nach § 2 Bundeswald- bzw. § 1 nach Landesforstgesetz NRW seitens der zuständigen Landesforstbehörde eingestuft wird. Seitens der Landesforstbehörde wird, wie im vorliegenden Fall, ein Abstand von 30 Metern zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung empfohlen. Diese Abstandsempfehlung dient unter anderem zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge.

In dem vorliegenden Änderungsverfahren wird jedoch auf die Festsetzung eines Abstands zwischen dem Wald und einer möglichen Bebauung verzichtet, da mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ vom 28.09.1990 seit nunmehr über 30 Jahren Baurecht für das Plangebiet besteht. Mit dem Änderungsverfahren sollen vorrangig die Gebäudehöhen in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ angepasst werden. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Lage der Baugrenzen bleiben im Norden und Nordosten des Plangebietes unverändert erhalten.

5.1.6 Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Begrünungsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes dienen der Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie künftig unvermeidbarer Bodenversiegelungen. Die Baumkronen der anzupflanzenden Bäume entlang der Düsseldorfer Straße (westliches Plangebiet) sowie auf den Stellplatzflächen innerhalb der Gewerbegebiete mindern den Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen, wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus und führen zu einer Beschattung von innerstädtischen versiegelten Flächen und somit zu positiven mikroklimatischen Effekten. Der Verweis auf die GALK-Straßen-Baumliste sichert die Verwendung ausreichend hitze- und salzresistenter Arten. Durch die Vorgabe der Mindestqualität ist die Anrechenbarkeit als Ausgleichspflanzung nach städtischer Baumschutzsatzung gegeben. Bereits vorhandener, erhaltenswerter Bewuchs, wie die als Naturdenkmal eingestufte Stechpalme, kann auf die Anpflanzverpflichtung angerechnet werden.

Der in den Gewerbegebieten nicht überbaute Grundstücksanteil ist zudem mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzungen sind mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß den Pflanzlisten vorzunehmen, was die Eingriffe in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen mindert und die biologische Vielfalt stützt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Retention von Niederschlagswasser), zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für Tiere, hier insbesondere Insekten und zur Erreichung positiver klimatischer Effekte wird zudem eine extensive Dachbegrünung der Flachdachflächen festgesetzt.

5.1.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP 1) durch das Büro Goese (Januar 2021) erstellt, der das Potential des Plangebietes für geschützte Arten bewertet und zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für geschützte Arten keine existenzielle Bedrohung durch die Umsetzung der Planung besteht.

Als erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die folgenden artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Eine ökologische Baubegleitung mit qualifiziertem Fachpersonal ist ab der Aufnahme von Räumungs-, Freistellungs-, Rodungs-, Abrissarbeiten oder der Baustelleneinrichtung bis zum Ende der Erdarbeiten zu beauftragen. Die ÖBB ist mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr (UNB) mit Baubeginn anzuzeigen. Die ÖBB ist zu dokumentieren, die Dokumentation ist der UNB monatlich unaufgefordert vorzulegen. Die auf dem Baugrundstück tätigen Firmen und ausführenden Mitarbeiter/innen sind durch die ÖBB vor Beginn der Bauarbeiten über die Artenschutzbelange zu unterweisen.

Fällung der Gehölze

Die Fällung der Gehölze hat grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Gehölze sind von der ÖBB vor Fällung einzeln auf vorhandene Habitate, wie z.B. Höhlen und Nischen zu untersuchen. Bei Besatz ist die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Sollten Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September nachweislich erforderlich sein, sind die UNB vorab zu informieren und die Bäume mittels Hubsteiger oder Anleitern auch auf Spalten, Nester und andere Versteckmöglichkeiten zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Abrissarbeiten Tennisanlage

Beim Abriss der Gebäude der Tennisanlage sind die Abrissarbeiten schrittweise, d.h. von innen nach außen durchzuführen, was durch die Entkernung eingeleitet werden kann. Bei Abnahme der Attika und Wandverkleidungen ist behutsam vorzugehen und auf Fledermausvorkommen zu achten. Bei Funden von besetzten Nestern oder besonders oder streng geschützten Arten sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Der Abriss hat grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres während frostfreier Witterungsbedingungen zu erfolgen. Sollte ein Abriss zwischen dem 1. März und 30. September nachweislich erforderlich sein, sind die UNB vorab zu informieren und die Gebäude vorab auf Nester und andere Versteckmöglichkeiten zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Umnutzungen Düsseldorfer Straße 166

Für das Flurstück 144, Düsseldorfer Straße 166, bisher Gebrauchtwagenhandel, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein neues Baurecht geschaffen, eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Bei Umnutzungen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend „Gemeinsame Handlungsempfehlung: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Schutz von Amphibien und Reptilien

Vor und während der Baufeldräumung und Bodenarbeiten sind die Flächen von der ÖBB auf Amphibien und Reptilienbesatz zu kontrollieren. Im Falle von Funden sind die Arbeiten unverzüglich zu stoppen, die Tiere zu sichern und eine Abstimmung mit der UNB über das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Zerstörung von Habitaten

Sofern die vorhandenen Fledermauskästen, Nistkästen oder andere Habitate wie Höhlen oder Nester durch die Arbeiten zerstört werden, sind in Abstimmung mit der UNB auf den Grundstücken in entsprechender Anzahl Ersatzhabitate, wie z. B. Fledermaus- oder Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Hecken- und Baumpflanzungen, Leitstruktur

Auf der zeichnerisch umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine als Fledermaus-Leitstruktur geeignete, mindestens 2,5 m hohe Hecke zu pflanzen, entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In Fortführung der Leitlinie sind vier Laubbäume mit Kronendurchmessern von jeweils mindestens 5 m (nach 20-30jähriger Entwicklungszeit), in der Mindest-Qualität als Hochstamm, Stammumfang 20 cm entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (empfohlene Baumstandorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen in den Standorten oder Ersatz der Bäume durch Heckenabschnitte oder Fassadenbegrünung sind in Abstimmung mit der UNB bei Wahrung der Funktion Fledermaus-Leitstruktur möglich.

Beleuchtung

Für die Bauabwicklung und spätere Außenbeleuchtung eingesetzte Beleuchtungsanlagen sind fledermausfreundlich und zum Schutz nachtaktiver Insekten mit warmweißem Licht, Farbtemperatur max. 3000 K mit geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590nm und 630 nm, monochrom) und auf den Boden gerichtetem Licht (kein Streulicht) zu betreiben. Abstrahlungen ins Umfeld und insbesondere zum ehemaligen Bahndamm sind zu vermeiden. Die Ausleuchtung oder Anstrahlung des Naturdenkmals und der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume, Heckenstrukturen und Fledermausleitstrukturen ist unzulässig.

5.1.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten (Büro Accon, September 2020) erarbeitet. Aufgabe des Gutachtens war es, die aus dem Straßenverkehr resultierende Lärmbelastung zu betrachten. Hauptlärmquelle des Straßenverkehrs ist die Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 223). Die Daten und Zahlen aus dem Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg (Büro StadtVerkehr, September 2018) sowie die Aktualisierung des v. g. Gutachtens (Büro StadtVerkehr, Januar 2020) liegen dem Lärmgutachten zu Grunde.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm liegt bei freier Schallausbreitung im Plangebiet tags zwischen ca. 70 dB(A) entlang der B 223 und ca. 57 dB(A) am östlichen Plangebietsrand. Bis zu einer Tiefe von ca. 25 m wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (65 dB(A), vergl. Abschnitt 4) überschritten.

Die Belastung zur Nachtzeit mit Immissionspegeln zwischen ca. 63 dB(A) im Westen und ca. 50 dB(A) im Osten des Plangebietes ist sehr hoch. Da jedoch bei den angestrebten Nutzungen (Gastronomie, Büronutzungen o.ä.) nachts keine höhere Empfindlichkeit als tagsüber besteht und keine Räume mit Schlafnutzung geplant sind, entsteht hierdurch kein Konflikt.

Gegenüber der die Situation überbewertenden Freifeldberechnung zeigt sich im bebauten Zustand, dass an vielen Fassaden wesentlich günstigere Verhältnisse zu erwarten sind, da hierbei auch die Eigen- und die gegenseitige Abschirmung der Gebäude realistisch berücksichtigt wird.

Im gesamten Plangebiet sind daher bei freier Schallausbreitung Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich III bis V zu stellen. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergeben sich jedoch günstigere Verhältnisse, da die Eigen- und gegenseitigen Abschirmungen der Gebäude zu Pegelminderungen führt. Daher sind eher auf den Nord-, West- und Südseiten der Gebäude die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich. Die Ostseiten werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude weniger belastet, so dass hier keine erhöhten Anforderungen notwendig sind.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109, Teil 2, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch Mehrverkehre außerhalb des Plangebietes verursachen entweder nur marginale Pegelerhöhungen oder sind aufgrund relativ niedriger Gesamtpegel nicht kritisch.

Lufthygiene

In einer lufthygienischen Untersuchung ist die Immissionssituation für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) in einem Gutachten (Büro Accon, September 2019) prognostiziert und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bewertet worden.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden für den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall 2030 durchgeführt. Die untersuchten Varianten unterscheiden sich zum einen hinsichtlich der Verkehrsmenge, -führung und -qualität auf den Straßen im Untersuchungsgebiet und zum anderen durch die neue Ausbreitungssituation aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung. Die berechnete Gesamtimmisionsbelastung stellt eine Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar.

Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird in hohem Maße durch die KFZ-induzierten Emissionen geprägt.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall hat insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Immissionsbelastung an den Bebauungen entlang der untersuchten Straßenabschnitte. Die Immissionszusatzbelastung beträgt für NO₂ maximal 6 µg/m³, für PM 10 maximal 4 µg/m³ und für PM 2,5 bis maximal 2 µg/m³. Die neu hinzukommenden Gebäude sind durch den entstehenden Parkplatzverkehr der geplanten Gebäude einer maximalen Zusatzbelastung für NO₂ von 3 µg/m³ und für PM 10 bzw. PM 2,5 bis maximal 2 µg/m³ ausgesetzt.

Die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an den Bebauungen im Plangebiet im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall können sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Altlasten

Im Plangebiet liegen mehrere gewerblich vorgenutzte Altstandorte vor, für die keine belastbaren Bodenuntersuchungen existieren. Der westliche Bereich des Plangebietes (GE 1 und 2) wurde entlang der Düsseldorfer Straße in der Vergangenheit durch zwei öffentliche Tankstellen (ALV 06-0144, ALV 06-0036) und eine Spedition mit DK-Eigenverbrauchertankstelle (ALV 06-0035) genutzt. Der Bereich der drei Tennisplätze (GE 3) wurde in der Vergangenheit ebenfalls (nicht näher definiert) gewerblich vorgenutzt.

Der auf dem Gelände des nördlichen GE 1 (Gebrauchtwagenhandel mit Pflegehalle) festgestellte Benzinschaden wurde im Jahr 2006/2007 komplett saniert. Dieser Bereich ist nahezu vollständig versiegelt und wurde von den aktuellen Bodenuntersuchungen (s. u.) ausgenommen.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Düsseldorfer durchgeführten Bodenuntersuchungen (Büro Aquatechnik, Mülheim, September 2020) haben partielle Anschüttungen von bis zu 3-4 m Mächtigkeit im Plangebiet aufgezeigt. Die hohen Anschüttungsmächtigkeiten sind in der Regel an rückverfüllte Tankgruben, Schächte und andere unterirdische Bauwerke gebunden, die sich insbesondere auf den ehemaligen Tankstellengrundstücken befanden. Während im westlichen Bereich des Plangebietes (GE 1 und GE 2) ansonsten schluffige Sande und sandige Schluffe über verwittertem Felsgestein anstehen, dominieren im östlichen Teil des Plangebietes (GE 3) Sande und Kisse, teilweise mit geringem Schluffanteil. Signifikante geruchliche Auffälligkeiten waren nur in den Bodenaufschlüssen im nördlichen Bereich des Baufeldes GE 1 festzustellen, die vor Sanierung des ehemaligen Tankstellenstandortes niedergebracht worden sind. Chemische Analysen der Bodenluft ergaben keine signifikanten Hinweise auf leichtflüchtige, kraftstofftypische (aromatische) Schadstoffe oder leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, die im

Größenordnungsvergleich mit üblichen Beurteilungs-Vergleichswerten eine Schutzgutgefährdung erkennen lassen würden.

Chemische Bodenanalysen ergeben für die Baufelder im südlichen GE 1, im GE 2 und GE 3 keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die in der BBodSchV definierten Boden-Prüfwerte wurden in keiner Probe erreicht oder überschritten.

Die Vorsorgewerte gemäß BBodSchG liegen in einzelnen Proben für Schwermetalle und/oder PAK oberhalb des jeweiligen Vorsorgewertes. Unter Beachtung, dass Vorsorgewerte als „Unbedenklichkeitsschwelle“ ohne besondere Bedeutung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung definiert sind, d. h. für einen Kinderspielplatz ebenso gelten, wie für eine Gewerbe-/Industrienutzung, ist durch die Festsetzung von Gewerbegebieten im Plangebiet der umwelthygienische Vorsorgeaspekt hinreichend erfüllt.

Die vorliegenden abfalltechnischen Analysen lassen zudem keine erhöhten Wasserlöslichkeiten innerhalb der Anschüttung erkennen, sodass auch diesbezüglich keine Besorgnis angezeigt ist.

Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird aus planungsrechtlicher Sicht empfohlen, dass mindestens die obersten 10 cm des Bodens, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Zuge der landschaftsplanerischen Umsetzung im Plangebiet aufgebracht werden müssen, den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen müssen.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (LWG)

Das in dem Gewerbegebiet GE 2 anfallende Niederschlagswasser ist nach § 44 LWG in den Bühlsbach einzuleiten, da eine Versickerung aufgrund der maximalen Anschüttungsmächtigkeiten der Böden sowie der auch überwiegend ungünstigen Bodeneigenschaften eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen ist.

Das in dem Gewerbegebiet GE 3 anfallende Niederschlagswasser kann in das Grundwasser versickert oder in den Bühlsbach eingeleitet werden. Die Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen aus den vorhandenen Anschüttungen auszuschließen ist. Daher sind im Bereich der Versickerungsanlagen Anschüttungen zu beseitigen. Ebenfalls darf die Sickerlinie der Versickerungsanlage nicht durch Anschüttungen verlaufen.

Die maximale Einleitungsmenge des Niederschlagwassers für das GE 2 und GE 3 in den Bühlbach beträgt jeweils $Q_d = 5,0 \text{ l/(s*ha)}$. Die Einleitung in ein Gewässer sowie das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Auf dem Flurstück 64, Flur 4, Gemarkung Saarn befindet sich ein Naturdenkmal (Stechpalme: *Ilex aquifolium*).

7. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 7.963 m ²
Gewerbegebiete (GE 1-3)	ca. 7.064 m ²
Öffentliche Erschließung	ca. 810 m ²
Maßnahmenfläche	ca. 89 m ²

8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Seitens der Verwaltung wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße - X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/V)“ eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligungen und der im weiteren Verfahren erstellten Gutachten ergaben sich für die geplante Neubebauung geringfügige Restriktionen, die bei der weiteren Planung beachtet werden mussten. So ist bezüglich des Artenschutzes eine zeichnerische Aufnahme und textliche Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Planungsalternativen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung

oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der vorliegenden Planung werden bessere Nutzungsmöglichkeiten für eine bereits überplante Fläche und ihre städtebauliche Einbindung in das Stadtgefüge ermöglicht. Die Planung stellt somit 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. 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 § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

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

9. Betrachtung der Umweltbelange

Wie in Kapitel 8.2 beschrieben, erfüllt die Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1 (Verfahrensbezeichnung: X 1/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 Änderung des Bebauungsplanes gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Nachstehend werden mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

9.1 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 die Aspekte *Verkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung,*

störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

Verkehrslärm

Resultierend aus dem Straßenverkehr auf der Düsseldorfer Straße und der Straßburger Allee (Bundesstraße B 223), der mit ca. 26.000 bis 28.000 KfZ/d anzusetzen ist, liegen erhebliche Vorbelastungen betreffend Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vor. Der Straßenabschnitt ist im Rahmen der städtischen Lärmaktionsplanung als Lärmbrennpunkt ausgewiesen worden. Die bestehenden Gebäude weisen Überschreitungen der für die Lärmaktionsplanung gültigen Werte $LDEN \geq 70$ dB(A) bzw. $LNight \geq 60$ dB(A) auf. Hinsichtlich der Lärmbelastung des Bereiches wird auf die Ergebnisse der Lärmkartierung der EU-Umgebungslärmrichtlinie, wie auch der Ergebnisse des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) verwiesen. Demnach ist insbesondere für den westlichen Teilbereich des Plangebietes von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm liegt bei freier Schallausbreitung im Plangebiet tagsüber zwischen ca. 70 dB(A) entlang der B 223 und ca. 57 dB(A) am östlichen Plangebietsrand. Bis zu einer Tiefe von ca. 25 m wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (65 dB(A), vergl. Abschnitt 4) überschritten.

Die Belastung zur Nachtzeit mit Immissionspegeln zwischen ca. 63 dB(A) im Westen und ca. 50 dB(A) im Osten des Plangebietes ist sehr hoch. Da jedoch bei den angestrebten Nutzungen (Gastronomie, Büronutzungen o.ä.) nachts keine höhere Empfindlichkeit als tagsüber besteht und keine Räume mit Schlafnutzung geplant sind, entsteht hierdurch kein Konflikt.

Gegenüber der die Situation überbewertenden Freifeldberechnung zeigt sich im bebauten Zustand, dass an vielen Fassaden wesentlich günstigere Verhältnisse zu erwarten sind, da hierbei auch die Eigen- und die gegenseitige Abschirmung der Gebäude realistisch berücksichtigt wird.

Im gesamten Plangebiet sind bei freier Schallausbreitung Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich III bis V zu stellen. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergeben sich jedoch günstigere Verhältnisse, da die Eigen- und gegenseitigen Abschirmungen der Gebäude zu Pegelminderungen führt. Daher sind eher auf den Nord-, West- und Südseiten der Gebäude die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich. Die Ostseiten werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude weniger belastet, so dass hier keine erhöhten Anforderungen notwendig sind.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109, Teil 2, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch Mehrverkehre außerhalb des Plangebietes verursachen entweder nur marginale Pegelerhöhungen oder sind aufgrund relativ niedriger Gesamtpegel letztlich nicht kritisch.

Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport – DUS (EDDL). Zeitweise Geräuschbelastungen - insbesondere in den Außenwohnbereichen - können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen zur jetzigen Situation, da mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig nur eine Anpassung der Gebäudehöhen erfolgt und diese Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffbelastung für den z. Zt. aus Sicht des Luftreinhalteplanes als besonders kritisch anzusehenden Luftschadstoff lag nach dem im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011 Teilplan West durchgeführten Schadstoff-Screenings für die Düsseldorfer Straße bei fast $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Bei Straßen mit gerechneten Jahresmittelwerten zwischen >37 und $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann der seit 2010 gültige Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mit ausreichender Wahrscheinlichkeit bei der Messung bereits überschritten sein. Auch hinsichtlich der PM 10 - Belastung zeigt der Abschnitt erhöhte Werte von ca. $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In einer lufthygienischen Untersuchung ist die Immissionssituation für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10 und PM2,5) in einem Gutachten (Büro Accon, September 2019) prognostiziert und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bewertet worden.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden für den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall 2030 durchgeführt. Die untersuchten Varianten unterscheiden sich zum einen hinsichtlich der Verkehrsmenge, -führung und -qualität auf den Straßen im Untersuchungsgebiet und zum anderen durch die neue Ausbreitungssituation aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung. Die berechnete Gesamtimmissionsbelastung stellt eine Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar.

Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird in hohem Maße durch die Kfz-induzierten Emissionen geprägt.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall hat insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Immissionsbelastung an den Bebauungen

entlang der untersuchten Straßenabschnitte. Die Immissionszusatzbelastung beträgt für NO₂ maximal 6 µg/m³, für PM 10 maximal 4 µg/m³ und für PM 2,5 bis maximal 2 µg/m³. Die neu hinzukommenden Gebäude sind durch den entstehenden Parkplatzverkehr der geplanten Gebäude einer maximalen Zusatzbelastung für NO₂ von 3 µg/m³ und für PM 10 bzw. PM 2,5 bis maximal 2 µg/m³ ausgesetzt.

Die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte können an den geplanten Gebäuden im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung der Planung nicht gefährdet.

Aufheizung

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich ansonsten keine Änderungen zur jetzigen Situation, da mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig nur eine Anpassung der Gebäudehöhen erfolgt sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen geringfügige Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Gewerbelärm

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Anpassung an die aktuelle Abstandsliste von 2007 erfolgt (Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die wegen ihres geringen Emissionsgrades in der Abstandsliste 2007 nicht aufgeführt sind. Mit der Durchführung der Planung ergeben sich ansonsten keine Änderungen zur jetzigen Situation, da mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig nur eine Anpassung der Gebäudehöhen erfolgt sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen geringfügige Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Störanfällige Betriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 172 m zum Betriebsbereich der Firma Rudolph Clauss GmbH & Co. KG. Die nördliche Plangebietsgrenze ist ca. 275 m von der südlichen Grundstücksgrenze der Firma Clauss entfernt.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch einen mit Bäumen und weiteren Gehölzen begrüntem Bahndamm bzw. den Kouvolapark begrenzt. Der ehemalige

Bahndamm ist Bestandteil einer Fuß- und Radwegeverbindung von Mülheim-Styrum nach Essen-Kettwig. Dieser Bereich bleibt in seiner Erholungs- und Regenerationsfunktion als öffentliche Grünfläche sowie als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten.

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich ansonsten keine Änderungen zur jetzigen Situation, da mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig nur eine Anpassung der Gebäudehöhen erfolgt sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen geringfügige Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere

Das Plangebiet ist im 3. Quadranten auf dem Messtischblatt 4507 Mülheim an der Ruhr abgebildet. Für dieses Messtischblatt sind im FIS „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV NRW insgesamt 39 planungsrelevante Arten gelistet. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am äußeren nordwestlichen Rand des Naturraums „Bergisches Land“ und ist eher untypisch für diesen Naturraum. Daher wurden zur Einschätzung der Arten die Roten Listen der angrenzenden Region Niederrheinisches Tiefland (Säugetiere, Vögel) bzw. Niederrheinisches Tiefland/Ballungsraum Ruhrgebiet (Amphibien, Reptilien) herangezogen. Das Gelände wurde am 28.02. und 16.09.2020 begangen. Weiterhin wurden Erkenntnisse aus vorangegangenen Gutachten und Ökologischen Baubegleitungen sowie mündliche Mitteilungen der UNB und des BUND mitberücksichtigt.

Aufgrund anzunehmender geeigneter Unterschlupfmöglichkeiten an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes und eventuell auch im Tennisvereinsheims im Osten des Plangebietes ist vor allem mit den gebäudebesiedelnden Arten der Breitflügelfledermaus, der Zwergfledermaus und – mit geringer Wahrscheinlichkeit – noch mit der Mückenfledermaus zu rechnen. Wegen des im Norden und Nordosten des Plangebietes angrenzenden Waldstreifens und der Nähe zum Ruhrtal mit verschiedenen Kleingewässern sind auch jagende Waldfledermäuse wie, Wasserfledermaus, großer Abendsegler und Rothautfledermaus nicht ganz auszuschließen. Die einsehbaren Bäume des Plangebietes weisen keine geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten auf. Falls größere Gehölze gefällt werden müssen, sind diese jedoch noch genauer auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner aktuell geringen Vegetationsausstattung nur noch als sehr kleiner Teil des Nahrungshabitats von Fledermäusen zu betrachten. Eine existenzielle Bedrohung wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für diese Artengruppe nicht ergeben, zumal besser geeignete Flächen im Umfeld weiterhin erhalten bleiben. Die im Jahr 2018 festgestellte Flugroute,

auf der Fledermäuse zwischen den Häusern Nr. 179 und 189 der gegenüber liegenden Seite der Düsseldorfer Straße kommend die Straße überquerten und dann über dem südlichen Teil der Plangebietes Richtung Osten flogen, wird durch das geplante Gebäude im Gewerbegebiet GE 2 versperrt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Fledermäuse die Düsseldorfer Straße passieren und an den neuen Gebäuden vorbei in Richtung Ruhrauen fliegen.

Für planungsrelevanten Vogelarten hat die Vorhabenfläche kaum geeigneten Biotopstrukturen zu bieten. Die Restbestände der Vegetation bieten einigen der weiter verbreiteten, im menschlichen Siedlungsraum verbreiteten Arten geeignete Teilhabitate an. Die im Zuge der Gebäudeabbrüche umgehängten Nistkästen könnten zum Beispiel von Kohl- oder Blaumeisen in Anspruch genommen werden. Nicht auszuschließen ist auch; dass die höheren Bäume noch Nistplätze für Ringeltauben, Rabenkrähen oder Elstern bereithalten. Somit ist nicht ganz auszuschließen, dass auch Greifvögel wie Sperber und Habicht gelegentlich das Plangebiet anfliegen, um anwesende Vögeln zu jagen. Die Bautätigkeit für die Gastronomie hat jedoch temporäre Störfaktoren verursacht, welche sich aktuell durch die Besucher und die Beleuchtung bis in die dunklen Abendstunden fortsetzen. Für die meisten Vogelarten dürfte die Vorhabenfläche nur als kleiner Ausschnitt im gesamten Nahrungshabitat dienen. Negative Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind für die bestehenden lokalen Vogelpopulationen nicht zu erwarten. Sollte jedoch die gesamte Vegetation entfernt werden, ist für entsprechende Alternativen bzw. Ersatz zu sorgen.

Aktuell sind im Plangebiet keine für Amphibien geeigneten Laichgewässer mehr vorhanden. Auch andere für Amphibien geeignete Lebensraumstrukturen sind im Plangebiet nicht mehr gegeben. Es ist nicht ganz auszuschließen, dass sich in den nördlich und östlich anschließenden mit Gehölz bestandenen Flächen weiterhin Individuen der weiter verbreiteten Arten aufhalten und gelegentlich die Ränder des Plangebietes aufsuchen. Eine existenzielle Bedrohung wird sich dadurch jedoch nicht ergeben.

Für Reptilien hat die Planfläche keine geeigneten Habitatstrukturen zu bieten. Ihr Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen) bestehen für die geschützten Arten keine existenzielle Bedrohung durch die Umsetzung der Planung.

Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Für die Aspekte Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine Änderungen zur Ursprungsplanung.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das das Schutzgut.

9.3 Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten

Im Plangebiet liegen mehrere gewerblich vorgenutzte Altstandorte vor, für die keine belastbaren Bodenuntersuchungen existieren. Der westliche Bereich des Plangebietes (GE 1 und 2) wurde entlang der Düsseldorfer Straße in der Vergangenheit durch zwei öffentliche Tankstellen (ALV 06-0144, ALV 06-0036) und eine Spedition mit DK-Eigenverbrauchertankstelle (ALV 06-0035) genutzt. Der Bereich der drei Tennisplätze (GE 3) wurde in der Vergangenheit ebenfalls (nicht näher definiert) gewerblich vorgenutzt.

Der auf dem Gelände des nördlichen GE 1 (Gebrauchtenwagenhandel mit Pflegehalle) festgestellte Benzinschaden wurde im Jahr 2006/2007 komplett saniert. Dieser Bereich ist nahezu vollständig versiegelt und wurde von den aktuellen Bodenuntersuchungen (s. u.) ausgenommen.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Düsseldorfer durchgeführten Bodenuntersuchungen (Büro Aquatechnik, Mülheim, September 2020) haben partielle Anschüttungen von bis zu 3-4 m Mächtigkeit im Plangebiet aufgezeigt. Die hohen Anschüttungsmächtigkeiten sind in der Regel an rückverfüllte Tankgruben, Schächte und andere unterirdische Bauwerke gebunden, die sich insbesondere auf den ehemaligen Tankstellengrundstücken befanden. Während im westlichen Bereich des Plangebietes (GE 1 und GE 2) ansonsten schluffige Sande und sandige Schluffe über verwittertem Felsgestein anstehen, dominieren im östlichen Teil des Plangebietes (GE 3) Sande und Kisse, teilweise mit geringem Schluffanteil. Signifikante geruchliche Auffälligkeiten waren nur in den Bodenaufschlüssen im nördlichen Bereich des Baufeldes GE 1 festzustellen, die vor Sanierung des ehemaligen Tankstellenstandortes niedergebracht worden sind. Chemische Analysen der Bodenluft ergaben keine signifikanten Hinweise auf leichtflüchtige, kraftstofftypische (aromatische) Schadstoffe oder leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe, die im Größenordnungsvergleich mit üblichen Beurteilungs-Vergleichswerten eine Schutzgutgefährdung erkennen lassen würden.

Chemische Bodenanalysen ergeben für die Baufelder im südlichen GE 1, GE 2 und GE 3 keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die in der BBodSchV definierten Boden-Prüfwerte wurden in keiner Probe erreicht oder überschritten.

Die Vorsorgewerte gemäß BBodSchG liegen in einzelnen Proben für Schwermetalle und/oder PAK oberhalb des jeweiligen Vorsorgewertes. Unter Beachtung, dass Vorsorgewerte als „Unbedenklichkeitsschwelle“ ohne besondere Bedeutung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung definiert sind, d. h. für einen Kinderspielplatz ebenso gelten, wie für eine Gewerbe-/Industrienutzung, ist durch die Festsetzung von

Gewerbegebieten im Plangebiet der umwelthygienische Vorsorgeaspekt hinreichend erfüllt.

Die vorliegenden abfalltechnischen Analysen lassen zudem keine erhöhten Wasserlöslichkeiten innerhalb der Anschüttung erkennen, sodass auch diesbezüglich keine Besorgnis angezeigt ist.

Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird aus planungsrechtlicher Sicht empfohlen, dass mindestens die obersten 10 cm des Bodens, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Zuge der landschaftsplanerischen Umsetzung im Plangebiet aufgebracht werden müssen, den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen müssen.

Fläche

Durch die Modifizierung und Anpassung der Baugrenzen an die Bestandssituation sowie der Modifizierung aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen reduzieren sich die zu versiegelnden Flächen im Vergleich zu den zu versiegelnden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ um ca. 200 m².

Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.4 Schutzgut Wasser

Die Aspekte *Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete* sowie *Hochwasserschutz* werden im Weiteren nicht betrachtet, da für das Plangebiet keine Betroffenheit festzustellen ist.

Oberflächengewässer

Im Bereich des Plangebietes verläuft der Bühlsbach in einer unterirdischen Verrohrung in nord-/südlicher Richtung und trennt die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 räumlich von dem Gewerbegebiet GE 3 ab. Es liegen keine Planungen der Gemeinde zur Offenlegung des Baches vor. Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X 1“ getroffenen Festsetzungen (Anordnung der Baugrenzen) wird gesichert, dass ein Schutzstreifen von 5,00 m beiderseits des Bachlaufes von Bebauung freigehalten wird. Zudem gelten die Bestimmungen des § 31 LWG.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Ruhr-Talaue“. Gemäß dem 2. Bewirtschaftungsplan des Landes NRW wird der Zustand des Grundwasserkörpers mengenmäßig und chemisch mit „gut“ bewertet. Die Grundwasserfließrichtung ist grundsätzlich auf die Ruhr gerichtet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich der westfälischen Tieflandbucht zum Rheinischen Schiefergebirge. Die jüngsten geogenen Ablagerungen bilden junge, meist lehmige Sedimente der Ruhr-Nebenbäche. In den Sedimenten finden sich sandige Einlagerungen, einzelne Gerölle, Holz, aber auch anthropogene Materialien, die im Oberlauf der Bäche eingebracht wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Planverfahren wurde ein Entwässerungskonzept (Bericht zur Altlastenbeurteilung und Niederschlagswasserbeseitigung, 1. Änderung, Büro Aquatechnik, 12.09.2020) erstellt, in dem die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone oder geeignete Versickerungsanlagen geprüft wurden. Eine alternative Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Bühlsbach wurde ebenfalls geprüft.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine baufeldbezogene Differenzierung der einzelnen Gewerbegebiete GE 1-3 erforderlich.

Gewerbegebiet GE 1:

Das Baufeld (Gebrauchtwagenhandel und Gastronomiebetrieb) ist aktuell an die städtische Kanalisation an der Düsseldorfer Straße angebunden. Die lokalen Bodeneigenschaften lassen eine Niederschlagswasser-Versickerung kaum zu, da die versickerungsfähigen Böden (Sande) nur sehr oberflächennah anstehen und das Sickerwasser nicht in dem erforderlichen Maß in tiefere Bodenschichten absickern kann.

Im Zuge der bauantragsrechtlichen Prüfung wurde das Bauvorhaben des aktuell bereits fertiggestellten Gastronomiebetriebes als bestandsrelevant beurteilt. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Gastronomiebetriebes erfolgt daher als gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal (DN 900) in der Düsseldorfer Straße.

Gewerbegebiet GE 2:

Die Bodenerkundung im GE 2 hat die maximalen Anschüttungsmächtigkeiten im Plangebiet und ansonsten auch überwiegend ungünstige Bodeneigenschaften aufgezeigt, die eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen.

Das Baufeld des GE 2 grenzt an den verrohrten Bühlsbach an, so dass eine Einleitung in das verrohrte Gewässer zu erfolgen hat. Unter dem Ansatz einer natürlichen Entwässerungsleistung von $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ und einer Flächengröße von ca. 887 m^2 ist die Einleitmenge auf: $0,089 \text{ ha} * 5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}) = 0,44 \text{ l/s}$ zu beschränken.

Gewerbegebiet GE 3:

Das Baufeld im Gewerbegebiet GE 3 weist als einziges im Plangebiet einen hinreichend geeigneten Bodenaufbau zur Versickerung von Niederschlagswasser auf. Dies trifft vornehmlich auf den östlichen Bereich des Gewerbegebietes zu. Die anhand von Bohrungen / Siebanalysen festgestellte hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes weist bis in mindestens 3 m Tiefe kf-Werte von $1,4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ – $1,5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ auf und ist somit für eine Niederschlagswasser-Versickerung geeignet. Auch die tieferen Bodenschichten, bis zur Oberkannte des verwitterten Felses, sind für eine Versickerung geeignet, wenngleich sich hier leicht abgeschwächte kf-Werte andeuten.

Zu berücksichtigen ist der vergleichsweise hohe Grundwasserstand, der mit 2,50 m unter Gelände gelotet wurde. Versickerungsanlagen sind daher relativ oberflächennah, d. h. bis maximal 1,50 m unter dem Gelände zu errichten. Es bieten sich Kombinationen von Mulden-Rigolen oder Rohrrigolen an. Unter Berücksichtigung der wechselhaften Lithologie sollte für derartige Versickerungssysteme von einem minimalen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ ausgegangen werden. Die Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen aus Anschüttungen auszuschließen ist. Daher sind im Bereich der Versickerungsanlagen Anschüttungen zu beseitigen. Ebenfalls darf die Sickerlinie der Versickerungsanlage nicht durch Anschüttungen verlaufen.

Da das Baufeld des Gewerbegebietes GE 3 auch an den verrohrten Bühlsbach angrenzt, ergibt sich die Möglichkeit Niederschlagswasser-Beseitigung (respektive in Ergänzung zu einer Versickerung) die Einleitung in das angrenzende Gewässer. Wiederum unter dem Ansatz einer Entwässerungsleistung von $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ und einer Flächengröße von ca. 2.630 m^2 , ist die Einleitmenge auf $0,263 \text{ ha} * 5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}) = 1,32 \text{ l/s}$ zu begrenzen.

Die maximale Einleitmenge des Niederschlagswassers für das GE 2 und das GE 3 in den Bühlsbach beträgt jeweils $Q_d = 5,0 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$.

Die Einleitung in ein Gewässer sowie in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die dafür erforderlichen Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

Abwasser

Das Schmutzwasser kann sowohl in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 900 in der Düsseldorfer Straße als auch in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in die von der Düsseldorfer Straße abzweigende Stichstraße (Planstraße A) zugeführt werden.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhal tung

Die Luftschadstoffbelastung für den z. Zt. aus Sicht des Luftreinhalteplanes als besonders kritisch anzusehenden Luftschadstoff lag nach dem im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011 Teilplan West durchgeführten Schadstoff-Screenings für die Düsseldorfer Straße bei fast $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Bei Straßen mit gerechneten Jahresmittelwerten zwischen >37 und $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann der seit 2010 gültige Grenzwert von $40 \text{ mg}/\text{m}^3$ mit ausreichender Wahrscheinlichkeit bei der Messung bereits überschritten sein. Auch hinsichtlich der PM10-Belastung zeigt der Abschnitt erhöhte Werte von ca. $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In einer lufthygienischen Untersuchung ist die Immissionsituation für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10 und PM2,5) in einem Gutachten (Büro Accon, September 2019) prognostiziert und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) bewertet worden.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden für den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall 2030 durchgeführt. Die untersuchten Varianten unterscheiden sich zum einen hinsichtlich der Verkehrsmenge, -führung und -qualität auf den Straßen im Untersuchungsgebiet und zum anderen durch die neue Ausbreitungssituation aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung. Die berechnete Gesamtimmissionsbelastung stellt eine Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar.

Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird in hohem Maße durch die KfZ-induzierten Emissionen geprägt.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall hat insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Immissionsbelastung an den Bebauungen entlang der untersuchten Straßenabschnitte. Die Immissionszusatzbelastung beträgt für NO_2 maximal $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, für PM10 maximal $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für PM2,5 bis maximal $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind durch den entstehenden Parkplatzverkehr der geplanten Gebäude einer maximalen Zusatzbelastung für NO_2 von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für PM10 bzw. PM2,5 bis maximal $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ausgesetzt.

Die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an den Bebauungen im Plangebiet im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall können sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der bebaute Teil des Plangebietes als Gewerbeklima definiert. Bei hoher Versiegelung kann es dort zu einer starken sommerlichen Aufheizung kommen. Die Tennisanlage im Plangebiet wird aufgrund ihrer Freifläche und der angrenzenden begrünten Strukturen in der Klimaanalyse als „Parkklima“ beschrieben.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben „Gewerbe- und Industrieflächen“ als Gebiete mit starken Emissionen. Empfohlen werden Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünungen von Freiflächen. Eine zukünftige Neubebauung der bereits belasteten Fläche sollte durch eine lockere und durchgrünte Struktur geprägt sein.

Die Tennisanlage wird in den Planungshinweisen dem lokal bedeutsamen Ausgleichsraum „Park- und Grünanlagen“ zugeordnet. Generell ist aus stadtklimatischer Sicht eine Vernetzung der Grünflächen anzustreben, vorhandene Vegetationsstrukturen sollten erhalten und ausgebaut werden. Der von den Ruhrauen her transportierte Kaltluftvolumenstrom gelangt noch über die nördlich des Plangebiets befindlichen Grünanlagen bis zur Düsseldorfer Straße. Eine Riegelbebauung neuer Gebäude und der damit einhergehenden möglichen Versiegelung der Luftströmung ist daher zu vermeiden. Aufgrund des stark belasteten gewerblich geprägten Umfelds des Plangebietes sollten vorhandene Grünflächen dringend erhalten bleiben und eine großflächige Bebauung der Tennisanlage vermieden werden.

Die beiden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden in West-/Ostrichtung durch eine ca. 2 m breite und mindestens 2,5 m hohe Heckenpflanzung unterbrochen. Im Anschluss sollen weitere vier Bäume entlang der westlichen Baugrenze des GE 3 Richtung Norden gepflanzt werden. Diese Maßnahmen dienen zum einen als Leitstruktur von Fledermausüberflügen über die Düsseldorfer Straße in Richtung öffentliche Grünfläche im Anschluss an das nördliche Plangebiet. Zum anderen wird durch diese Maßnahmen auch eine Vernetzung der Grünflächen angestrebt. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Retention von Niederschlagswasser), zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für Tiere, hier insbesondere Insekten und zur Erreichung positiver klimatischer Effekte wird darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung der Flachdachflächen festgesetzt.

Der von den Ruhrauen her transportierte Kaltluftvolumenstrom gelangt noch über die nördlich des Plangebiets befindlichen Grünanlagen bis zur Düsseldorfer Straße.

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich ansonsten keine Änderungen zur jetzigen Situation, da mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig nur eine Anpassung der Gebäudehöhen erfolgt sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen geringfügige Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.6 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.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Sollten im Rahmen der Planumsetzung bislang bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese den zuständigen Fachbehörden zu melden.

Wenn im Laufe der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, sei 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. Ein Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

10. Verwendete Gutachten

Name	Büro	Datum
Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	Büro StadtVerkehr	September 2018
Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	Büro StadtVerkehr	Januar 2020
Luftschadstoffimmissionsprognose	ACCON	04.09.2019
Bericht zur Altlastenbeurteilung und	Aquatechnik	08.05.2020

Änderung des Bebauungsplanes „Düsseldorfer Straße / Lehnerstraße – X1 (Verfahrensbezeichnung: X1/V)“
- Begründung

Niederschlagswasserbeseitigung		
Bericht zur Altlastenbeurteilung und Niederschlagswasserbeseitigung 1. Änderung	Aquatechnik	12.09.2020
Schalltechnische Untersuchung	Accon	17.09.2020
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Goese Faunistik	Januar 2021