

Beschlussvorlage öffentlich
Vorlagen-Nr. V 25/0204
Fachbereich Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Status	Zuständigkeit
Bezirksvertretung 1	19.05.2025	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	17.06.2025	Ö	Vorberatung
Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr	10.07.2025	Ö	Entscheidung

Freigabedatum: 24.04.2025	Unterzeichnet von: Marc Buchholz
----------------------------------	---

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)"

hier: Wertung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Wertung der Stellungnahmen

Der Beschluss über die förmliche Beteiligung wurde vom Planungsausschuss am 19.11.2024 gefasst. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat nunmehr über die während der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen die abschließende Wertung vorzunehmen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Daher beschließt der Rat der Stadt, die in der Anlage 2 zur Vorlage zusammengefassten Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung zu werten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung des Rates der Stadt den Einsendern mitzuteilen. Von einer öffentlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses gemäß § 52 Abs. 2 GO wird abgesehen.

2. Durchführungsvertrag

Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) als Investor durchgeführt wird. Zur Absicherung der Durchführung der Maßnahme ist ein Durchführungsvertrag erforderlich. Der von dem Investor und der Stadt unterzeichnete

Durchführungsvertrag (ohne Anlagen) ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Vorlage. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Durchführungsvertrag als Beratungsunterlage V 25/0203 (nicht öffentlich) gesondert versendet.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB in Verbindung § 7 GO NRW in der vorgelegten Fassung als Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange (Anlage 5) beigelegt.

4. Bisherige Festsetzungen

Das Vorhabengebiet ist Teil des am 29.12.2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)".

Mit Inkrafttreten der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)" sollen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" in den Grenzen des Änderungsbereiches aufgehoben werden.

Sachverhalt

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

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

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

Bereits im Jahr 2018 ist die Anfrage an den Vorhabenträger herangetragen worden, ob sich das neue Wohnquartier in Teilen auch für ein Wohnprojekt eignen könnte. Der Vorhabenträger

hat sich daraufhin zur Änderung des Bebauungskonzeptes bereit erklärt. Der Beschluss zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" erfolgte am 29.11.2022 (V 22/0677-01). Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,44 ha.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung findet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Betroffene Umweltbelange werden jedoch in das Verfahren eingestellt.

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

Die Änderung umfasst:

- den Verzicht auf 7 Kettenhäuser im WA₂, d.h. innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9, zugunsten eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräumen
- die Änderung des Verlaufs der Eichendorffstraße zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden Freiflächenanlage für das Wohnprojekt
- den Verzicht auf 1 Kettenhaus im Süden des WA₁, d.h. in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7, zur Unterbringung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GST4
- die Erweiterung des ursprünglichen Vorhabengebietes nach Süden um rd. 183 m² zur Anlage einer weiteren, speziell dem Wohnprojekt zugeordneten oberirdischen Stellplatzanlage GST5

Der dem Beschlussvorschlag beigefügte Entwurf entspricht, abgesehen von redaktionellen Anpassungen in Begründung und Umweltbericht, dem Beschluss des Planungsausschusses vom 19.11.2024.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegen, sind in der Begründung erläutert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Folgende umweltbezogene Aussagen liegen vor:

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

Name	Büro	Datum
Stellungnahme zu der Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	30.11.2023
Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S18“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	Januar 2024
Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.02.2023
Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		

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

Name	Büro	Datum
Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	August 2016
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	Juli 2016, ergänzt 26.08.2016
Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	September 2015, ergänzt 25.08.2016
Gutachterliche Stellungnahme „Abschätzung der Beeinträchtigung von Bäumen durch Rückschnitte und der Anlage eines Gehweges im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	April 2016

Geräuschimmissions-Untersuchung BNr. 6732-2	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	22.11.2016
Konzeptionelle Vorplanung zum Regenwassermanagement	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	03.02.2017
Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau	ibg Altberg- bau GmbH	August 2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Bergbauliche Einwirkungen“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.08.2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Abstimmung Bergbau- Schreiben Amt 70.4 vom 31.08.2017“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	06.09.2017

Ferner liegen folgende behördliche Genehmigungen vor:

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

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

In diesem Verfahren wurden bisher folgende Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Teiländerung vom 29.11.2022 (Drucksache Nr.: V 22/0677-01)
- Neuabgrenzung des Vorhabengebietes und Beschluss über die förmliche Beteiligung am 19.11.2024 (Drucksache Nr.: V 24/0601-01)

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Mülheim an der Ruhr entstehen keine Kosten, da der Vorhabenträger die Kosten für die Planung einschließlich der zu beauftragenden Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen übernimmt. Die Kosten für die Realisierung der Planung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag (Anlage 1) beinhaltet diese Regelungen.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wird aus datenschutzrechtlichen Gründen als gesonderte Beratungsunterlage V 25/0203 (nicht öffentlich) versendet.

Anlage/n

2 - Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3 - Checkliste Klimaschutz/Klimawirkungsprüfung

4 - Textliche Festsetzungen

5 - Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange

6 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

7 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)

(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.
§ 13 a BauGB

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

Die Belange folgender Beteiligten sind nicht berührt:

Landesbetrieb Straßenbau.NRW - Regionalniederlassung Ruhr

Amt 70-42 - Kommunale Wasserwirtschaft

Amt 70-11

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH - Abteilung GW(L)/Wegerecht und Leitungssicherung

Polizeipräsidium Essen - Direktion Verkehr - Führungsstelle

Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - Abtei Brauweiler

Amt 70 - Untere Bodenschutzbehörde

Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung

Amt 53 - Behindertenkoordinatorin

Thyssengas GmbH

Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Logistics - Pipelines - Gebäude 2605 / PB 11

Ruhrverband - Abteilung Essen/Duisburg

Amt 32 - Veterinäramt

Nord-West-Oelleitung GmbH

Westnetz GmbH - Regionalzentrum Ruhr

GASCADE Gastransport GmbH

Amt 70 - Untere Naturschutzbehörde

Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung

Amt 70

Amt 70-UIB2 - Immissionsschutz / Abfallwirtschaft

Eingabe von Amt 32 - Kampfmittelbeseitigung

Meine Belange sind berührt.

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.



Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Telefon 0211 580986-0

Fax 0211 580986-14

kbd@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt :

Herr Schwiering

Aktenzeichen

22.5-3-5117000-39/08/

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 11.03.2008

Mülheim an der Ruhr, Eichendorffstr. 2

Ihr Schreiben vom 29.02.2008, Az.: 32-11.18.39.033/08

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Färberstraße 136,

40223 Düsseldorf

Telefon 0211 580986-0

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE4130050000004100012

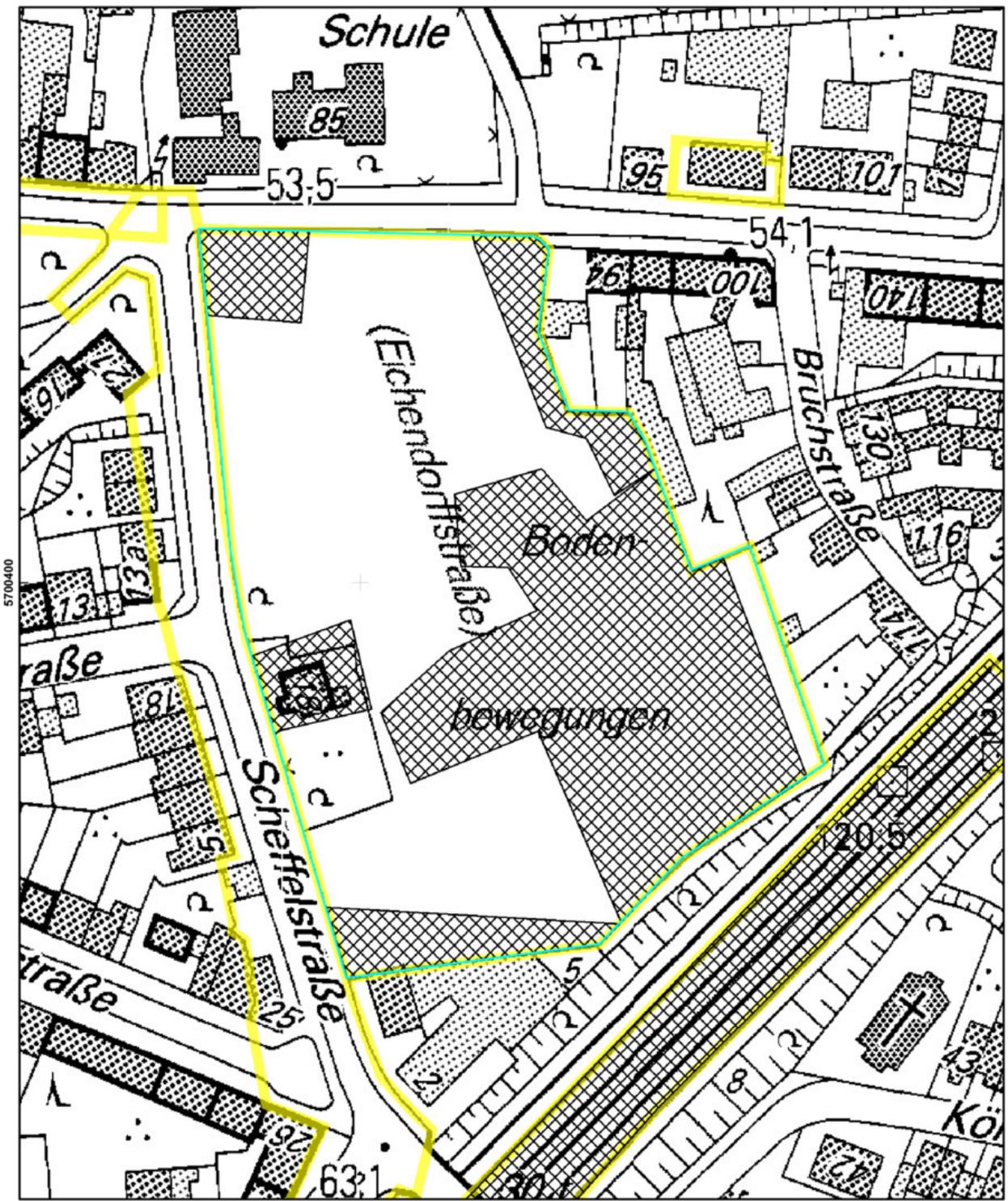
BIC: WELADED3333

Seite 2 / 111.03.2008

Im Auftrag

(Schwiering)

Ergebnis der Luftbildauswertung



Kartenmaßstab : 1:1.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Sprengstelle
	alte Antragsfläche		Linie ohne nähere Angaben		Sperre
	geräumte Fläche		Bunker		Minensperre
	nicht räumbare Fläche		Flakstellung		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Geschützstellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Fläche mit Bombardierung		nicht räumbare Fläche
	Schützenloch		Fläche mit starker Bombardierung		Oberflächendetektion
	Trichter, Explosionskrater		Fläche mit Beschuss		Detektion mit Minensuchgerät
	Panzergraben		Schießbahn		geräumte Fläche

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum 28.04.2017
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-65/17/
bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier
Dichterviertel S 18 (v)“

Ihr Schreiben vom 20.04.2017, Az.: 61.13-93.24 S 18 (v)

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

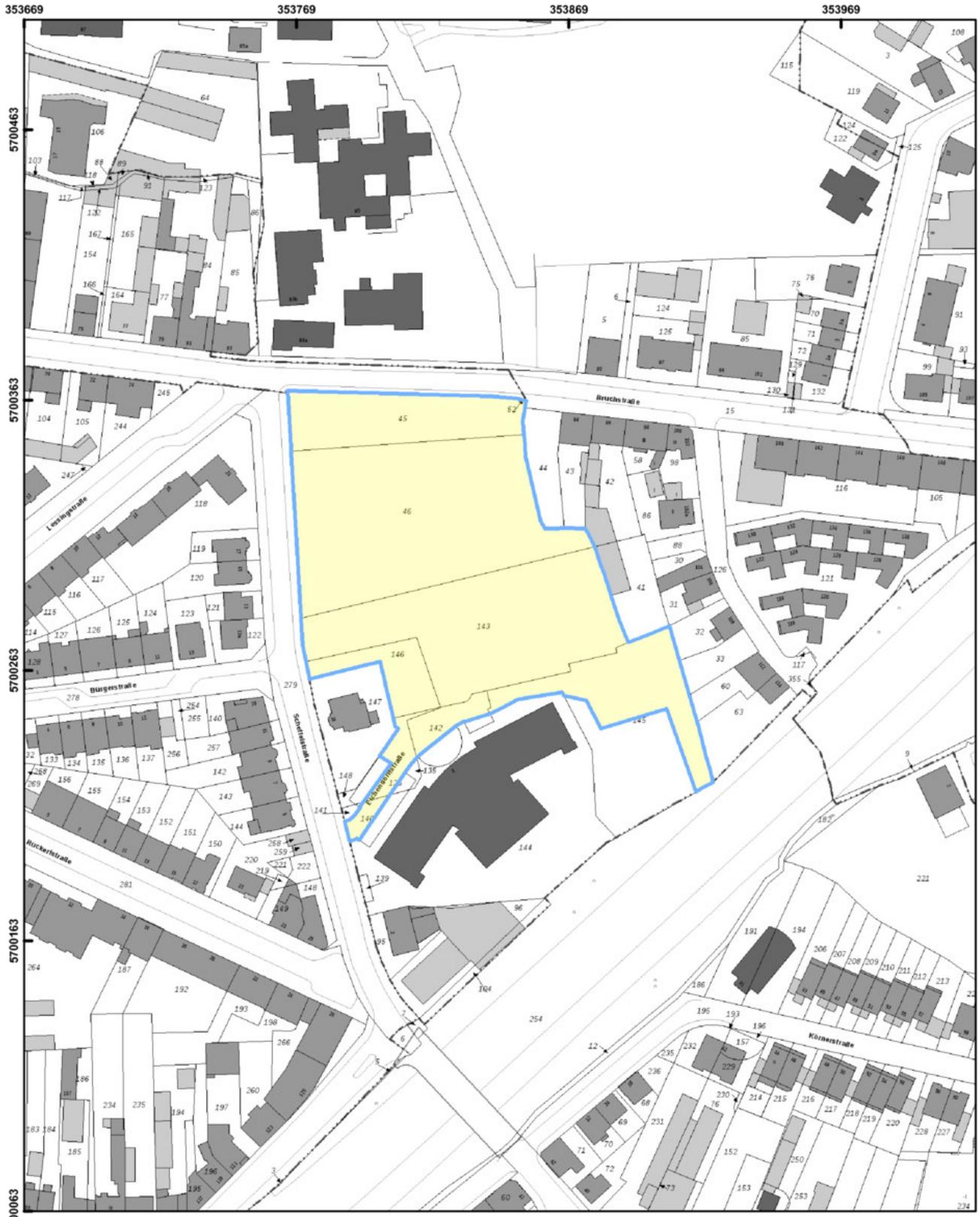
Im Auftrag

(Weihe)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5117000-65/17

Maßstab : 1:2.000
Datum : 28.04.2017

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung
 - militär. Anlage

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum: 05.12.2024

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-137/24
bei Antwort bitte angeben

Romina Roxanne Kuznik
Zimmer:
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan Scheffelstraße / Wohnquartier
Dichterviertel

Ihr Schreiben vom 29.11.2024, Az.: 32-11.18.39.178/2024

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

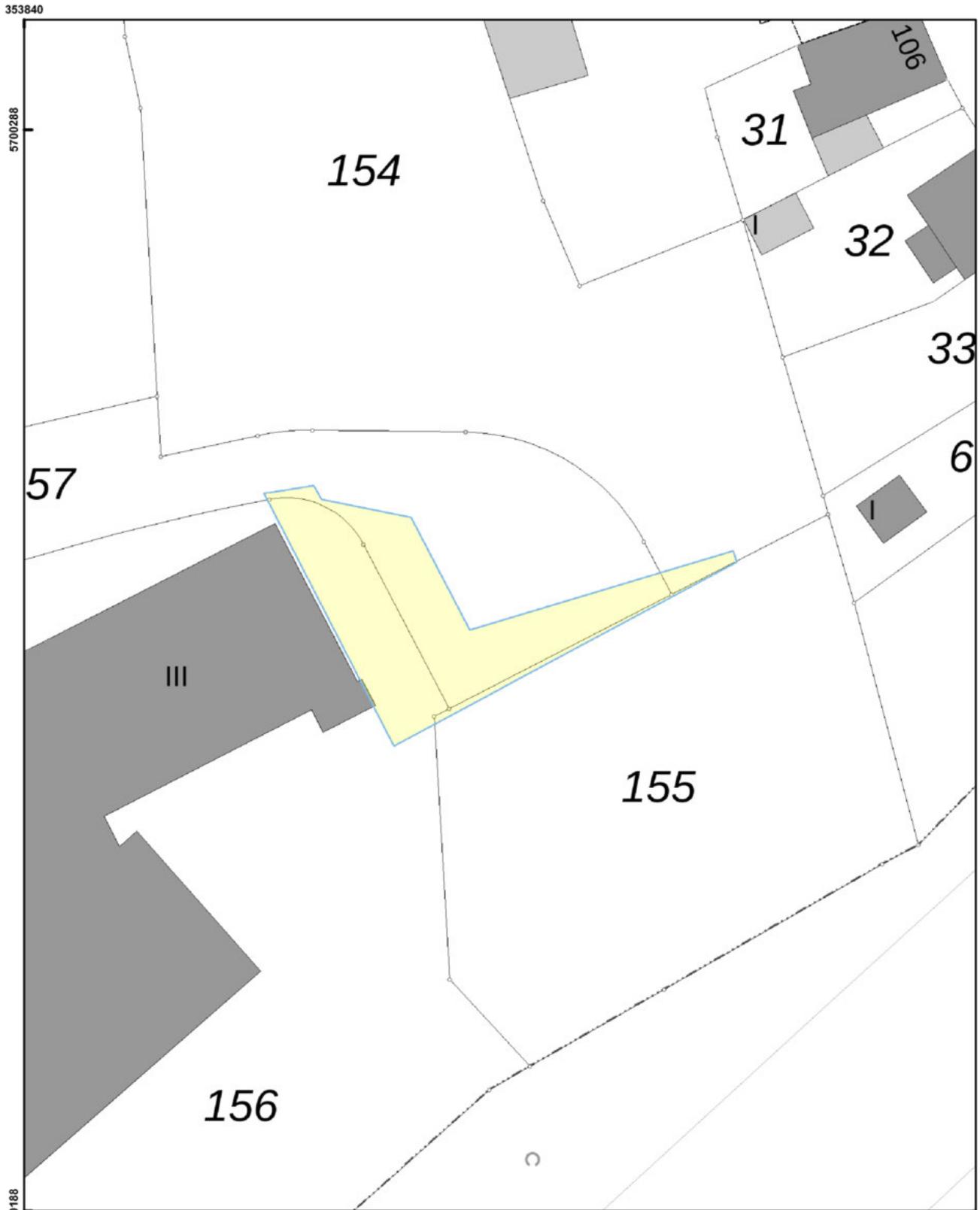
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag
gez. Kuznik

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



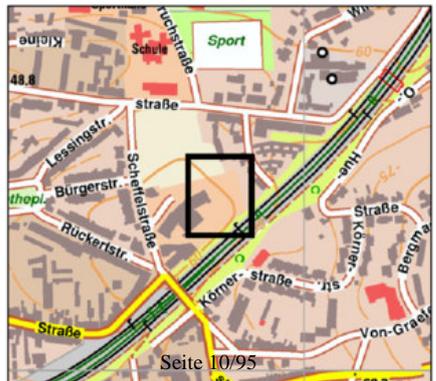
5700188

**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5117000-137/24

Datum : 05.12.2024

Legende			
	ausgewertete Fläche(n)		Laufgraben
	Blindgängerverdacht		Panzergraben
	geräumte Blindgänger		Schützenloch
	geräumte Fläche		Stellung
	Detektion nicht möglich		militär. Anlage
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich		
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen		



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht-relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>11.03.2008 28.04.2017 05.12.2024</p>
<p>Stellungnahme</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> <p>Bezirksregierung Düsseldorf Postfach 30 38 00, 40423 Düsseldorf</p> <p>Stadt Mülheim an der Ruhr Ordnungsamt Postfach 10 19 53 45466 Mülheim an der Ruhr</p> </div> <div style="width: 65%;"> <p>Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung</p> <p>Mülheim an der Ruhr, Eichendorffstr. 2 Ihr Schreiben vom 29.02.2008, Az.: 32-11.18.39.033/08</p> <p>Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittel-freiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden.</p> <p>Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort anzuhalten, sobald Kampfmittel gefunden werden. Die zusätzliche Ortung durch den KBD ist nachfolgende Postleitzustände ist dann unverzüglich zu veranlassen.</p> <p>Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Flammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Erkundungsmaßnahmen der betroffenen Grundstücke durch eine geeignete Person erforderlich sein. Diese Erkundungsmaßnahmen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> </div> </div>		
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden bereits im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Belang „Kampfmittelbeseitigung“ wurde auf der Basis der Stellungnahmen vom 11.03.2008 sowie vom 28.04.2017 als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ aufgenommen und ist entsprechend schon berücksichtigt worden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführung bzw. vorbereitenden Baumaßnahmen weitergeleitet.</p>		



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30086, 40408 Düsseldorf
 Stadt Mülheim an der Ruhr
 Ordnungsamt
 Postfach 10 19 53
 45466 Mülheim an der Ruhr

Datum 26.04.2017
 Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
 22.5-3-5117000-65/17/
 bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe
 Zimmer 116
 Telefon:
 0211 475-9710
 Telefax:
 0211 475-9940
 kb@bzd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
 Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier
 Dichterviertel S 18 (v)“

Ihr Schreiben vom 20.04.2017, Az.: 61.13-93.24 S 18 (v)

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrunderkundung](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

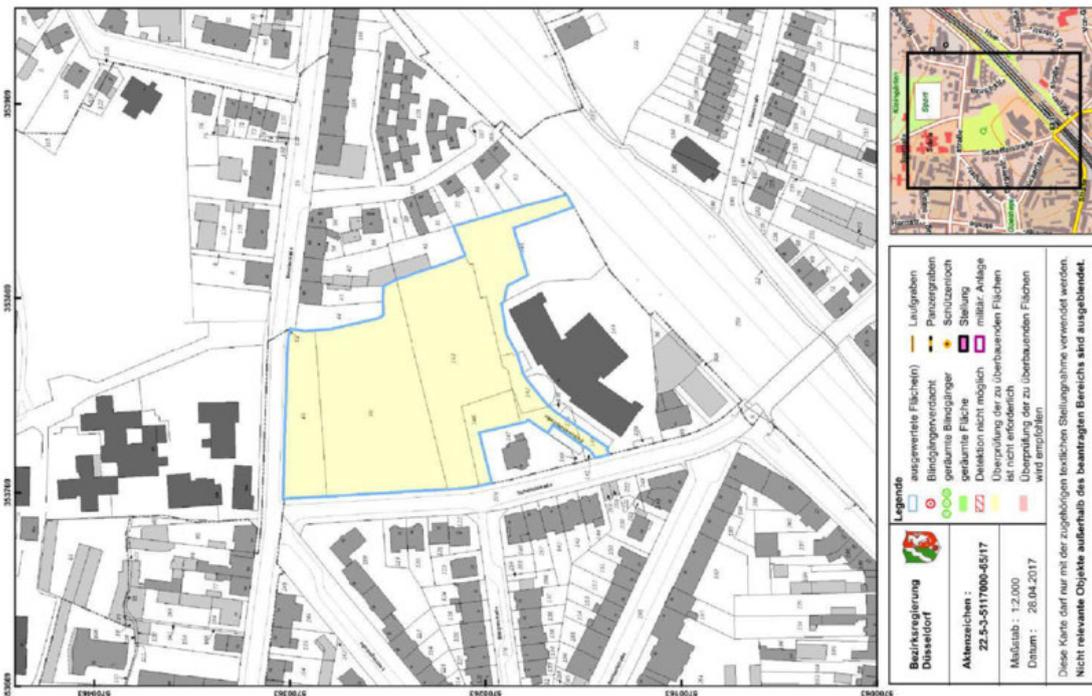
(Weihe)

Dienstgebäude und
 Lieferanschrift:
 Mündelheimer Weg 51
 40472 Düsseldorf
 Telefon: 0211 475-0
 Telefax: 0211 475-0040
 poststelle@bzd.nrw.de
 www.bzd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
 DB bei D-Flughafen,
 Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
 Brücke
 Haltestelle:
 Mündelheimer Weg
 Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
 Landeskasse Düsseldorf
 Konto-Nr.: 4 100 012
 BLZ: 300 600 00 Hebb
 IBAN:
 DE41 300 600 0004 1000 12
 BIC:
 WELADED3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300965, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum: 05.12.2024
Seite 1 von 1

Altzeichen:
22.5-3-517000-13724
bei Antwort bitte angeben

Romina Rosanne Kuznik
Zimmer:
Telefon: 0211 4759710
Telefax: 0211 475-9040
kld@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan Scheffelstraße / Wohnquartier
Dichterviertel**

Ihr Schreiben vom 29.11.2024, Az.: 32-11.18.39.178/2024

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehlen wir eine Bohrtuchdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#).

Im Auftrag
gez. Kuznik

Dienstagelände und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brk.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Flughaf ca. 3 min.

Eingabe von RWW GmbH - Netze

Meine Belange sind berührt.

s. Anhang

Teil der
westenergie



RWW mbH · Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
- 61-3 Amt für Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung -
Frau Simone Schulte Tockhaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Netze

Ihre Zeichen	Az.: 61.3-93.24. – S 18 (v)/I
Ihre Nachricht	vom 28. Nov. 2024
Unsere Zeichen	RN24-0700
Name	Christa Ueffing
Telefon	0208 4433 414
Telefax	0208 4433 445
E-Mail	vl-na@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 12. Dezember 2024

Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Unser Service Point Mülheim, Tel. 0208 4433 206, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung. Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung Herr Anthony Schult, Tel. 0208 4433 829, gern zur Verfügung.

Durch die Höhe der Bebauung oder Einsatz von Baukränen während der Bauzeit sind Beeinträchtigung des Richtfunkstrahls möglich. Für Rückfragen hierzu steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Engineering Herr Dirk Rotermund unter der Telefonnummer 0208 4433 648 zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlage

Vier Pläne

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH


i.V. Dietmar Kude


i.V. Detlev Klumbis

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · T +49 208 4433-1 · rww.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates Dr. Stephan Küppers · Geschäftsführung Simone Ehlen, Dr. Franz-Josef Schulte

Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nr. HRB 14235

Bankverbindung Commerzbank Mülheim an der Ruhr · BIC COBADEFFXXX · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00

10442025dNr. DE57ZZZ00000075282 · Steuer-Nr.: 120/5750/0393 · Ust-IdNr. DE120348279

Seite 19/95



Symbolübersicht

1. Wasser (Bestandsplan)
2. Kabel
3. Wasser (Hausanschlussplan)
4. Sonstige

1. Wasser (Bestandsplan)

 Wasserleitung	 Wasserleitung mit Schutzrohr	 Schacht
 Schieber	 Klappe	 Ventilanbohrschelle
 Be- und Entlüftung	 Entleerung mit Schieber	 Hydrant  Hydrant mit Vorschieber
 Überflurhydrant	 Gartenhydrant	 Trinkwasserbrunnen
 Leitungsende	 Übergang Gemeinde, Straße, Baujahr, Nennweite oder Material	 Dehner
 Reparaturschelle	 Ausbaustück	 Rückschlagklappe

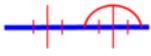
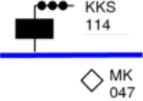
2. Kabel

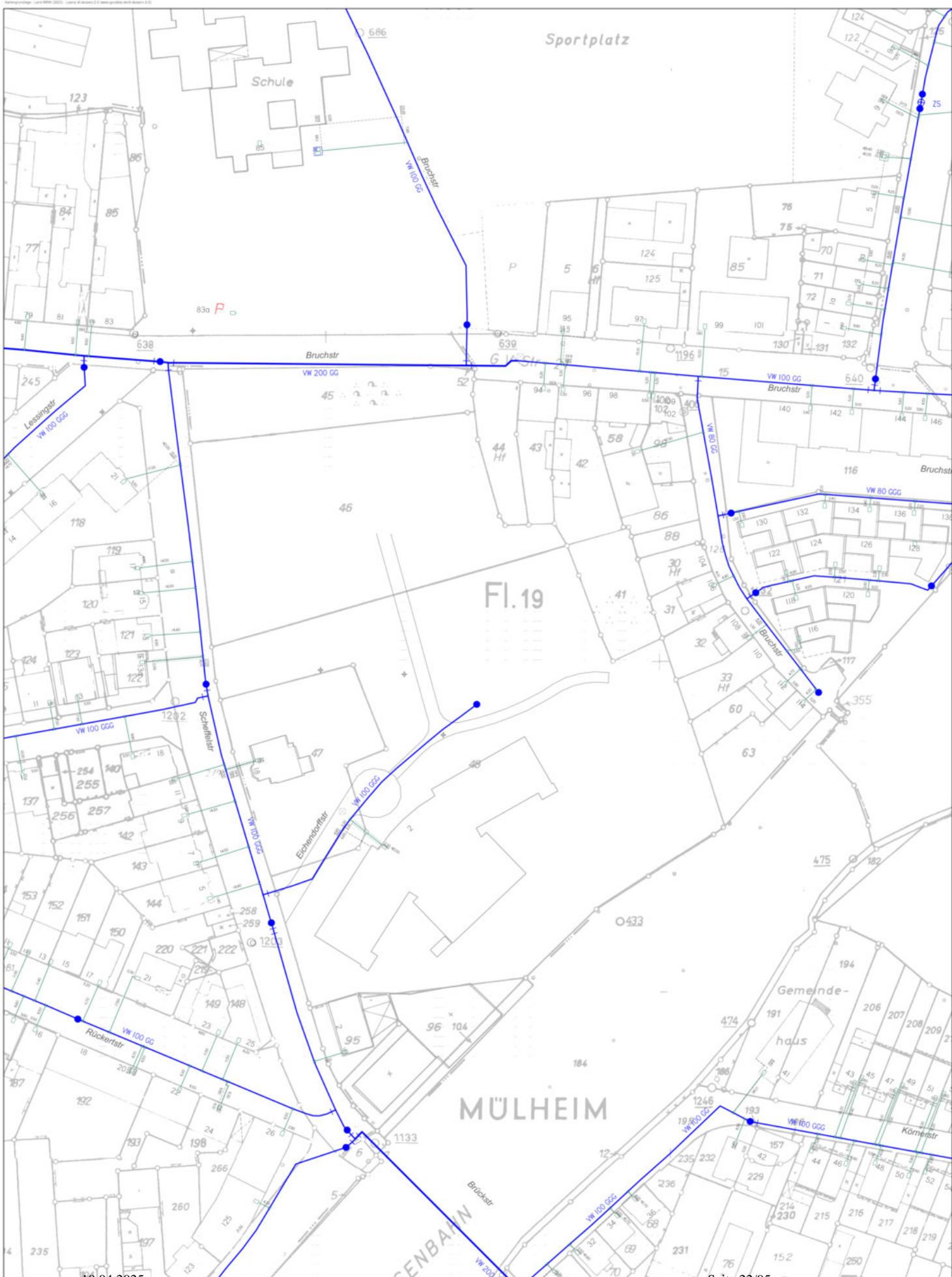
 Kabel	 Kabelmuffe	 Schutzrohr
 Kabelschrank	 Kabelschacht	

3. Wasser (Hausanschlussplan)

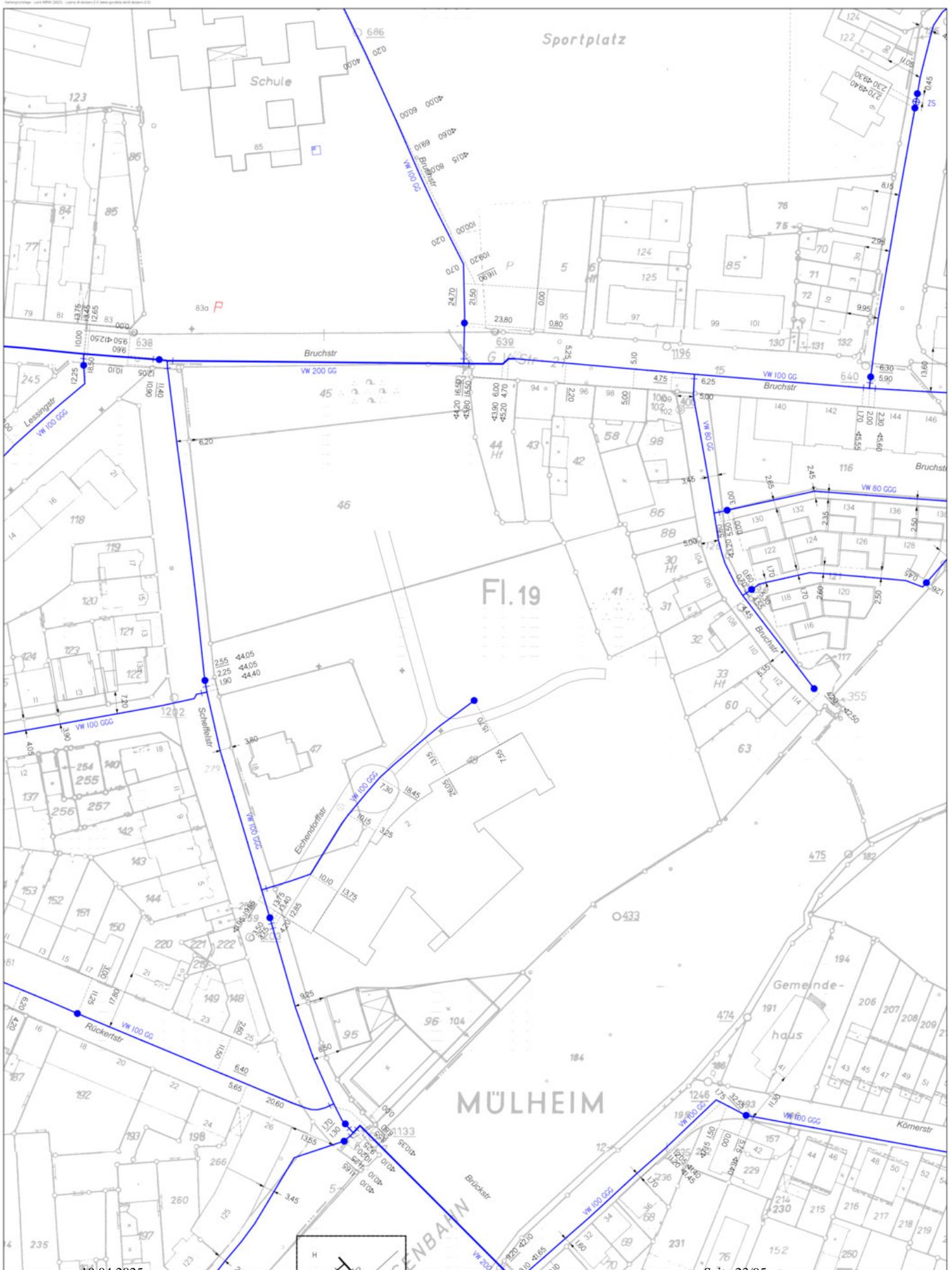
<p>Hausanschluss- leitung</p>  <p>Hausanschluss- leitung im Schutzrohr</p> 	<p>Hausanschluss- schieber</p>  <p>Zähler</p> 	<p>Ventilanbohrschelle</p> 
---	--	---

4. Sonstige

 <p>Isoliertrennstück, aktiv / inaktiv</p>	 <p>Kathodenschutz- anlage und Messstelle</p>	 <p>Achtung offene Bau- maßnahme – Planwerk möglicherweise veraltet</p>
 <p>Leitung außer Betrieb</p>	 <p>Leitung abgebaut</p>	 <p>Leitung verfüllt</p>
 <p>In Planung</p>	 <p>Achtung ! Netzver- änderung liegt vor. Planwerk veraltet</p>	

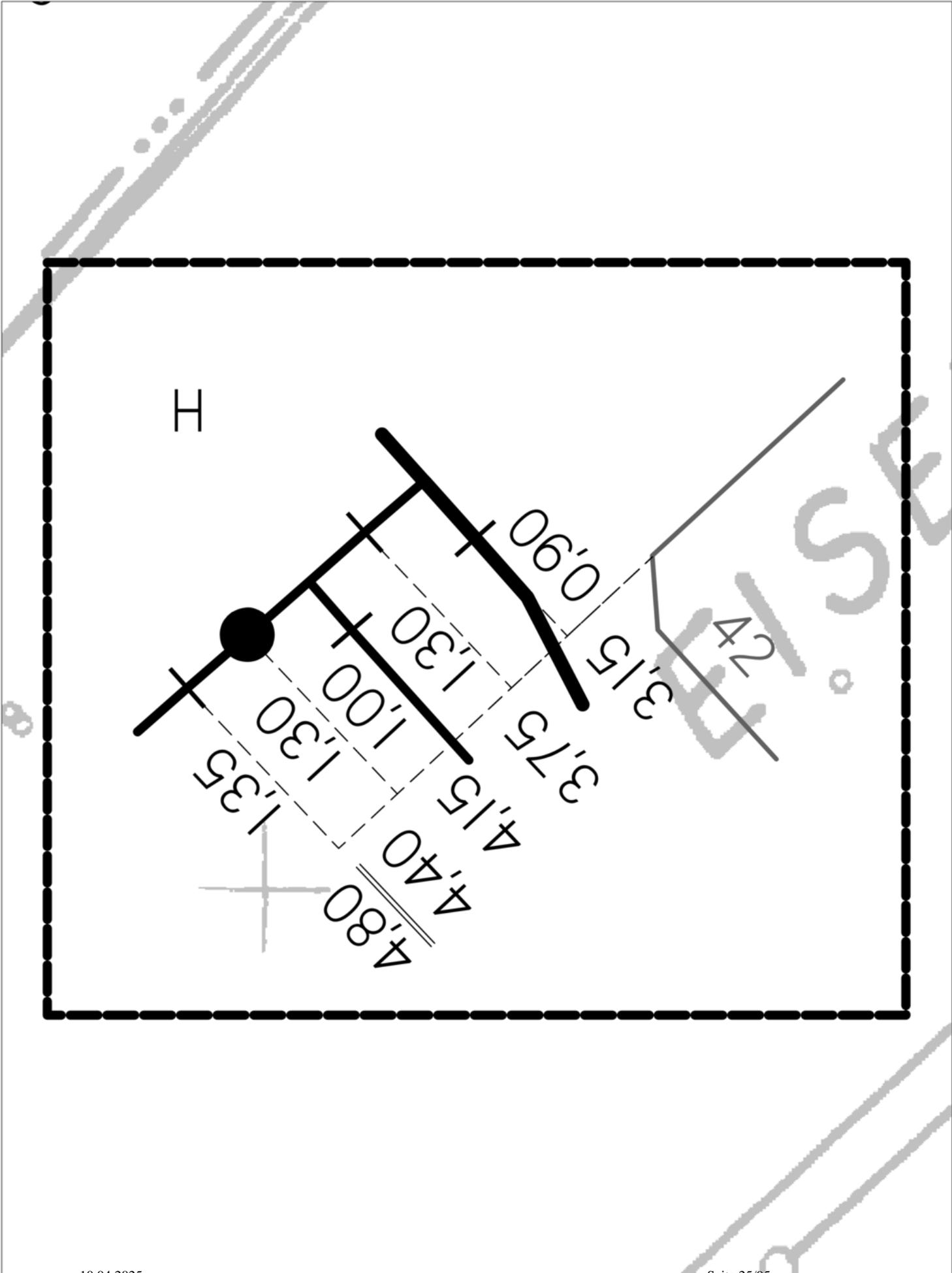


Die Lage der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überzeichneten Plänen stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen Lage oder Dimensionen gegenüber der tatsächlichen Lage der Leitungsführung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probestiche in Handbohrung zu ermitteln. Eine verbindliche Festlegung durch einen Probestich erfolgt ohne sonstige Verpflichtung auf Freilegung der genauen Lage der Leitung. Es ist stets mit Leitungen anderer Versorgungsgeber zu rechnen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzansprüche der RWW sind zu beachten.





Verwendete Layer: 1000 (2023), Layer 1000 (2023), Layer 1000 (2023)



Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überzeichneten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage oder Beschränkungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probestiche in Handbohrung zu ermitteln. Eine örtliche Einmessung durch einen Personal an der Baustelle ist erforderlich. Die Verantwortung für die genaue Lage der Leitung, Es ist stets mit Leitungen anderer Versorgungsgeber zu rechnen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzansprüche der RWW ist zu beachten.

wurden dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführungsplanung weitergeleitet.

Symbolübersicht

1. Wasser (Bestandsplan)
2. Kabel
3. Wasser (Hausanschlussplan)
4. Sonstige

1. Wasser (Bestandsplan)

	Wasserleitung		Wasserleitung mit Schutzrohr		Schacht
	Schieber		Klappe		Ventilbohrschelle
	Be- und Entlüftung		Entlüftung mit Schieber		Hydrant
	Überflurhydrant		Gartenhydrant		Trinkwasserbrunnen
	Leitungsende		Übergang Gemeinde, Straße, Baujahr, Nennweite oder Material		Dahner
	Reparaturschelle		Ausbaustück		Rückschlagklappe

2. Kabel

	Kabel		Kabelmuffe		Schutzrohr
	Kabelschrank		Kabelschacht		

Symbol_08/24

3. Wasser (Hausanschlussplan)

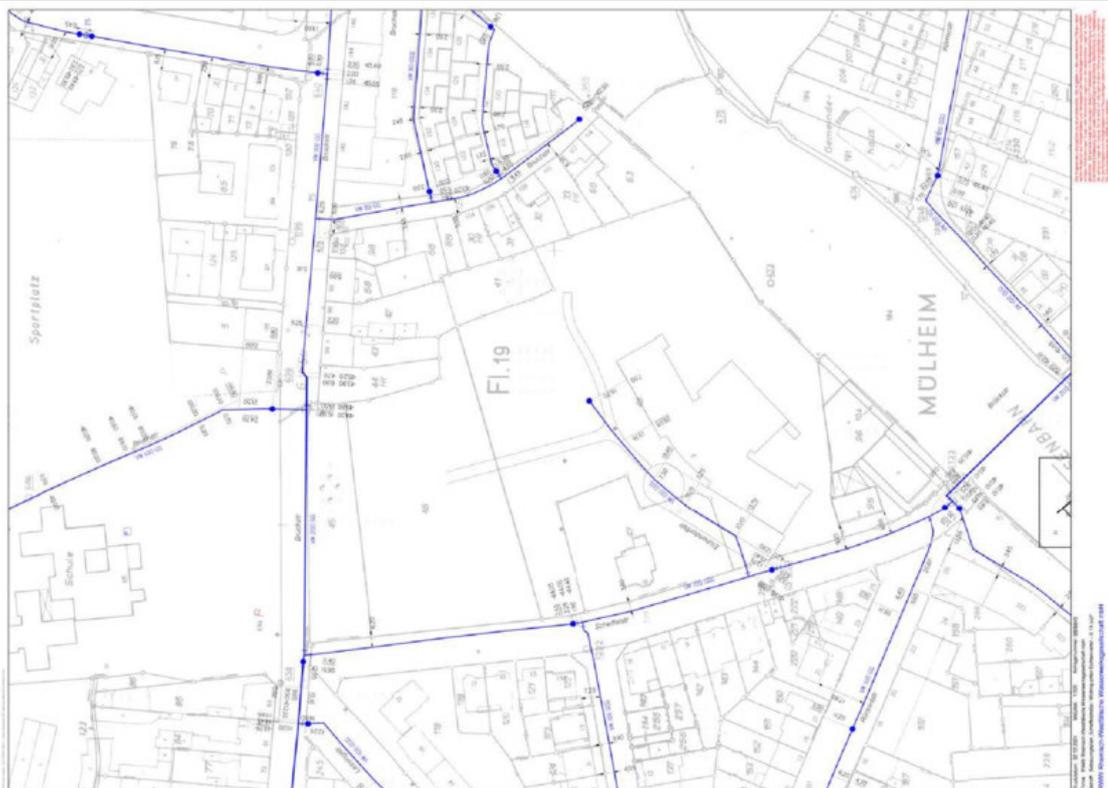
Hausanschlussleitung	Hausanschlussleitung im Schutzrohr	Hausanschlusschieber	Zähler	Ventilanbohrschelle

4. Sonstige

Isoliertrennstück, aktiv / inaktiv	Kathodenschutzlage und Messstelle	Achtung offene Bau- maßnahme – Planwerk möglichstweise veraltet!
Leitung außer Betrieb	Leitung abgebaut	Leitung erfüllt
In Planung	Achtung ! Netzver- änderung liegt vor, Planwerk veraltet	

Symbol_08/24

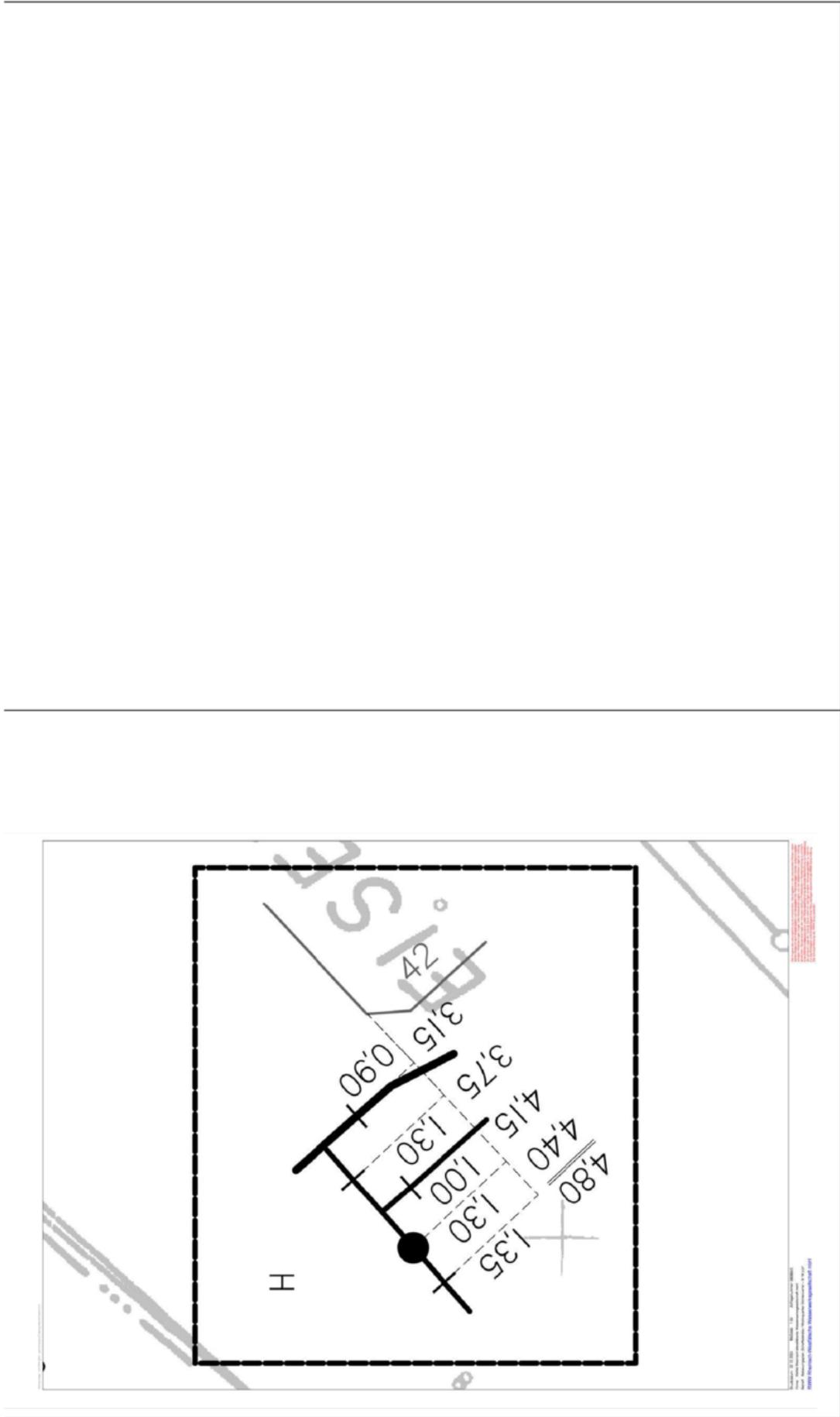




Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)



Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53

Meine Belange sind berührt.

53.01.44-406/2024-Z

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S 18(v)/I Scheffelstraße/Wohnquartier
Dichterviertel**

Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 28.11.2024

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str.133, 53115 Bonn.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:

Luftreinhaltung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr West, Teilplan Mülheim.

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂-Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.

Bei den Folgeplanungen in dem Bereich sollte die auf Grundlage der aktualisierten WHO-Empfehlungen auf EU-Ebene beschlossene Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 mit berücksichtigt werden.

Umweltüberwachung SG 53.3

Die Firma Hans Tiefenbach GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.

Die Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m bzw. 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Bei der Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH liegen die 4. BImSchV Anlagen außerhalb des Schutzabstandes (Abstandserlass von 2007) von 500 m.

Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Seitens des Sachgebietes 54.3 – kommunales Abwasser – bestehen keine Bedenken.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Frau Koutras, Tel. 0211/475-3866, E-Mail: georgia.koutras@brd.nrw.de

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)

Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw.de

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)

Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)

Frau Lenhard, Tel. 0211/475-3092, E-Mail: anh-thu.lenhardl@brd.nrw.de

- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](#)

und

https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>08.01.2025</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>		
<p>Stellungnahme</p> <p><small>Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18(v)/I)</small></p> <p><small>Ausgehende Stellungnahme</small></p> <p>Zugabe von: BeReg, DoreFS (Dez. 53) vom 08.01.2025 53.01.44-406/2024-Z</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S 18(v)/I Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel</p> <p>Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre E-Mail-Schreiben vom 28.11.2024</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergitt folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35-9) ergitt folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsbereich meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmalur befinden, die im Eigentum oder Nutzungsbereich des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsbereich des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich - falls nicht bereits geschehen - den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 die Durchführungsverordnung zur Umsetzung der Bodendenkmalpflege im Rheinland in Kraft trat und die Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde belegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str.133, 53115 Bonn.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergaben folgende Stellungnahmen:</p> <p>Luftreinhalteplan</p> <p>Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Rühr West, Teilplan Mülheim.</p> <p><small>Stand: 15.05.2023</small></p> <p><small>Seite 2/400</small></p>		
<p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung der Oberen Denkmalbehörde wurde bereits gefolgt. Die kommunale Untere Denkmalbehörde, den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland / LVR, Pulheim wurden als Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt. Es wurden keine Anregungen mitgeteilt.</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p><small>Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)</small> <small>Abgegebene Stellungnahmen</small></p> <p>Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. Eingabe von: Aunf66-Planung4 (Planung) vom 08.01.2025</p> <p>Bei den Folgeplanungen in dem Bereich sollte die auf Grundlage der aktualisierten WHO-Empfehlungen auf EU-Ebene beschlossene Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 mit berücksichtigt werden.</p> <p><u>Umweltüberwachung_SG 53.3</u></p> <p>Die Firma Hans Tiefenbach GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.</p> <p>Die Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m bzw. 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Bei der Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH liegen die 4. HmSchV Anlagen außerhalb des Schutzabstandes (Abstandserlass von 2007) von 500 m.</p> <p>Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergibt folgende Stellungnahme:</p> <p>Seitens des Sachgebietes 54.3 – kommunales Abwasser – bestehen keine Bedenken.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) • Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) <p>Anspruchspartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) <p>Hrau Koutras, Tel. 0211/475-3866, E-Mail: georgia.koutras@brd.nrw.de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der Denkmallagegeheiten (Dez. 35.4) <p>Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw.de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP) <p>Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de</p> <p><small>Stand: 12.03.2025</small> <small>Seite 23/60</small></p>	<p>Der Umweltteil der Begründung wurde redaktionell um die beschlossene Änderung der Luftqualitätsrichtlinie ergänzt.</p> <p>Die Begründung wurde um die Hinweise der Umweltüberwachung redaktionell ergänzt.</p>
---	---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

Abgabene Stellungnahmen

Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)
- Frau Lenhard, Tel.: 0211/475-3092, E-Mail: anb-schlu.lenhard@bez.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
- Frau Kirchbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@bez.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Stabsabteile haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](#)

und

https://www.brd.nrw.de/document/20240522_tosb_zustandigkeiten.pdf

Im Auftrag
BZL
Kirsten Zimmerhofer

Stand: 12.03.2025

Seite 21/69

Eingabe von Amt 70

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Untere Naturschutzbehörde/Planung
Az.: 70.2

Frau Neumann / Tel. 7045 / FAX 58 7045
E-Mail: johanna.neumann@muelheim-ruhr.de
Mülheim, den 09.01.2025

An
Amt 61
Simone Müller

hier

Bebauungsplan/vorhabenbezogener Bauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“

Redaktionelle Änderungen zur Betrachtung der Umweltbelange Kapitel 10.5 Schutzgut Luft und Klima

Bitte das Kapitel 10.5 durch den folgenden Text ersetzen:

Luft/Luftreinhalteplanung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone.

Mit dem aktuellen Screening-Programm IMMIS^{luft} 9 und dem zugrundeliegenden Handbuch für Emissionsfaktoren HBEFA 4.2, werden die Grenzwerte nach der geltenden EU-Luftqualitätsrichtlinie (2008/50/EG) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub an Abschnitten der Bruchstraße und Scheffelstraße für das Bezugsjahr 2024 weit unterschritten. Entlang der Bruchstraße nimmt die Luftschadstoffbelastung mit zunehmender Entfernung vom Kreisverkehr (Eppinghofer Straße, Klöttchen) ab: $\text{NO}_2, \text{max}: 29,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $\text{PM}_{10, \text{max}}: 20,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Angrenzend an das Plangebiet werden Werte von maximal $24,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) und $19,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) an der Bruch- und Scheffelstraße erreicht.

Ab 2030 wird es mit der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie eine Verschärfung der Grenzwerte geben. Zudem enthält die neue Richtlinie Verpflichtungen zur Aufstellung von Luftreinhaltefahrplänen, die bei einer Grenzwertüberschreitung (neue Grenzwerte) in den Jahren 2026-2029 zu erarbeiten sind.

Bei der Prognoseberechnung für das Jahr 2030 liegt die Luftschadstoffbelastung für NO_2 bei allen Abschnitten entlang der Bruch- und Scheffelstraße über $20,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und somit über dem ab 2030 geltenden Grenzwert ohne Berücksichtigung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Lediglich der Grenzwert für Feinstaub wird unterschritten ($< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Es kann davon

ausgegangen werden, dass Luftreinhaltefahrpläne aufzustellen sind, in denen Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung erarbeitet werden müssen.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich des Plangebiets als „Waldklima“ bezeichnet. Größere Gehölzstrukturen wurden in den letzten Jahren entfernt, so dass aktuelle Luftbilddaufnahmen (2024) den Bereich als Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen im umgebenden Randbereich zeigen. Stadtklimatisch entspricht das Plangebiet aktuell dem „Parkklima“. Dieses Klimatop ist als innenstadt- und wohnumfeldnahe Ausgleichsfläche aus bioklimatischer Sicht günstig einzustufen. Die aufgelockerten Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und lockeren Baumbeständen treten als Kälteinseln hervor (Oaseneffekt). Das zur Bruchstraße abfallende Relief begünstigt eine Kaltluftdynamik, von der die angrenzende Bebauung in nördlicher Richtung profitieren könnte. Die Baumbestände entlang der Bruchstraße wirken vermutlich als Strömungshindernisse, so dass eine klimatische Fernwirkung ausbleibt.

Als kaltluftproduzierende innerstädtische Grünanlage wird das Plangebiet klimaökologisch hoch bewertet, da von einer lokalen Ausgleichswirkung innerhalb des dicht besiedelten Belastungsraumes auszugehen ist.

Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben das Plangebiet als „Ausgleichsraum Wald“, der aktuelle Status entspricht dem „Ausgleichsraum Park/Grünanlagen“. Da der Randbereich von einer höheren und dichteren Vegetation gesäumt wird, bleibt eine kaltluftdynamische Wirkung über die Fläche hinaus aus.

Nach Durchführung der Planung entwickelt sich das Gebiet vom Ausgleichsraum zum „Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete“, wie es auch dem benachbarten Siedlungsraum entspricht.

Die Bebauung der Fläche führt, trotz industrieller Vornutzung, zu einer Neuversiegelung und zu einem Versiegen der Kaltluftproduktion. Der Verlust an Verdunstungskühlung erhöht die Hitzebelastung und den bereits vorhandenen Wärmeinseleffekt im Lastraum.

Kurzfasit für das Schutzgut Luft und Klima

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

Hinsichtlich der ab 2030 geltenden neuen Grenzwerte für Luftschadstoffe, sind Überschreitungen an Abschnitten der Bruch- und Scheffelstraße zu erwarten. Diese werden vermutlich trotz Erneuerung der Fahrzeugflotte für NO₂ erreicht. Bei Durchführung des Änderungsverfahrens kommt es bedingt durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Hausbrands zur weiteren Zunahme von Luftschadstoffen. Bei Überschreitung des Grenzwertes in den Jahren 2026 bis 2029, sind Luftreinhaltefahrpläne aufzustellen, die Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung enthalten.

Stadtklimatisch ist die Änderung eines Ausgleichsraumes in einen Lastraum grundsätzlich negativ zu bewerten. Auch wenn die Fläche einer industriellen Vornutzung diene, hat sich über die Jahre eine Vegetation entwickelt, die v.a. bedingt durch die innerstädtische Lage über ein hohes bioklimatisches Potenzial verfügt.

Zur Minderung des bei Bebauung entstehenden Wärmeinseleffektes sollte ein großzügiger Durchgrünungsgrad erhalten bleiben. Dies beinhaltet neben der Dach- und Fassadenbegrünung auch die Bepflanzung von Stellplätzen (GSt4, GSt5), die nach §48 BauO NRW bei je fünf Stellplätzen mit mindestens einem geeigneten Laubbaum auf der Stellplatzfläche zu bepflanzen sind.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

(Neumann)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde/Planung (70.2)</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>09.01.2025</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>		
<p>Stellungnahme</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden berücksichtigt.</p> <p>Das Kapitel 10.5 wurde redaktionell angepasst.</p> <p><u>Luft/Luftreinhalung</u></p> <p>Die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 wurde textlich aufgegriffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht abschließend festgelegt, durch wen Luftreinhaltefahrpläne zu erstellen sind. Es wird jedoch nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegen, die Luftreinhaltepläne zu erstellen oder die abzuleitenden Maßnahmen in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen.</p>	
<p>Der Oberbürgermeister Amt für Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde/Planung AL: 70.2</p> <p>Frau Neumann / Tel. 7245 / FAX 58 7245 E-Mail: johanna.neumann@muellheim-ort.de Müllheim, den 09.01.2025</p> <p>An Amt 61 Simone Müller hier</p> <p>Bebauungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“</p> <p>Redaktionelle Änderungen zur Betrachtung der Umweltbelastung Kapitel 10.5 Schutzgut Luft und Klima</p> <p>Bitte das Kapitel 10.5 durch den folgenden Text ersetzen:</p> <p><u>Luft/Luftreinhalung</u></p> <p>Das Mühlheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone.</p> <p>Mit dem aktuellen Screening-Programm IMKISSM 9 und dem zugrundeliegenden Handbuch für Emissionsfaktoren HREFA 4.2, werden die Grenzwerte nach der geltenden EU-Luftqualitätsrichtlinie (2008/50/EG) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub an Abschnitten der Bundesstraße und Scheffelstraße für das Bezugsjahr 2024 weit unterschritten. Entlang der Bundesstraße nimmt die Luftschadstoffbelastung mit zunehmender Entfernung vom Kreuzverkehr (Eppinghofer-Straße, Körtchen) ab: NO_x, max.: 29,6 µg/m³, PM10_{max}: 20,5 µg/m³. Angrenzend an das Plangebiet werden Werte von maximal 26,4 µg/m³ (NO₂) und 19,1 µg/m³ (PM10) an der Bruch- und Scheffelstraße erreicht.</p> <p>Ab 2030 wird es mit der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie eine Verschärfung der Grenzwerte geben. Zudem enthält die neue Richtlinie Verpflichtungen zur Aufstellung von Luftreinhaltefahrplänen, die bei einer Grenzwertüberschreitung (neue Grenzwerte) in den Jahren 2026-2029 zu erarbeiten sind.</p> <p>Bei der Prognoseberechnung für das Jahr 2030 liegt die Luftschadstoffbelastung für NO_x bei allen Abschnitten entlang der Bruch- und Scheffelstraße über 20,0 µg/m³ und somit über dem ab 2030 geltenden Grenzwert ohne Berücksichtigung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Lediglich der Grenzwert für Feinstaub wird unterschritten (< 20 µg/m³). Es kann davon</p>		

<p>ausgegangen werden, dass Luftreinhaltepläne aufzustellen sind, in denen Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung erarbeitet werden müssen.</p> <p>Klima</p> <p>In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich des Plangebiets als „Waldklima“ bezeichnet. Große Gehölzstrukturen wurden in den letzten Jahren entfernt, so dass aktuelle Luftbildaufnahmen (2024) den Bereich als Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen im umgebenden Randbereich zeigen. Stadtklimatisch entspricht das Plangebiet aktuell dem „Parkklima“. Dieses Klimatop ist als Innenstadt- und wohnumfeldnahe Ausgleichsfläche aus bioklimatischer Sicht günstig einzustufen. Die aufgelockerten Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und lockeren Baumbeständen treten als Kälteinsel hervor (Oaseneffekt). Das zur Bruchstraße abfallende Relief begünstigt eine Kaltluftdynamik, von der die angrenzende Bebauung in nördlicher Richtung profitieren könnte. Die Baumbestände entlang der Bruchstraße wirken vermutlich als Strömungshindernisse, so dass eine klimatische Fernwirkung ausbleibt.</p> <p>Als kaltluftproduzierende innerstädtische Grünanlage wird das Plangebiet klimabologisch hoch bewertet, da von einer lokalen Ausgleichswirkung innerhalb des dicht besiedelten Belastungsraumes auszugehen ist.</p> <p>Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens</p> <p>Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben das Plangebiet als „Ausgleichsraum Wald“, der aktuelle Status entspricht dem „Ausgleichsraum Park/Grünanlagen“. Da der Randbereich von einer höheren und dichteren Vegetation gesäumt wird, bleibt eine kaltdynamische Wirkung über die Fläche hinaus aus.</p> <p>Nach Durchführung der Planung entwickelt sich das Gebiet vom Ausgleichsraum zum „Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete“, wie es auch dem benachbarten Siedlungsraum entspricht.</p> <p>Die Bebauung der Fläche führt, trotz industrieller Vernutzung, zu einer Neuversiegelung und zu einem Versiegen der Kaltluftproduktion. Der Verlust an Verdunstungskühlung erhöht die Hitzebelastung und den bereits vorhandenen Wärmeiselleffekt im Lastraum.</p> <p>Kurzfazit für das Schutzgut Luft und Klima</p> <p>Durch das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ ergeben sich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.</p> <p>Hinsichtlich der ab 2030 geltenden neuen Grenzwerte für Luftschadstoffe, sind Überschreitungen an Abschnitten der Bruch- und Scheffelstraße zu erwarten. Diese werden vermutlich trotz Erneuerung der Fahrzeugflotte für NO_x erreicht. Bei Durchführung des Änderungsverfahrens kommt es bedingt durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Hausbrands zur weiteren Zunahme von Luftschadstoffen. Bei Überschreitung des Grenzwertes in den Jahren 2026 bis 2029, sind Luftreinhaltepläne aufzustellen, die Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung enthalten.</p>	<p>Klima</p> <p>Die Hinweise der Klimaanalyse wurden im Kapitel 10.5 aufgegriffen.</p> <p>Da das vorliegende Änderungsverfahren jedoch insbesondere darauf abzielt, den Bau eines Mehrfamilienhauses anstelle von Kettenhäusern zu ermöglichen, ergeben sich keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht des Bebauungsplanes S 18(v).</p>
---	--

Stadtklimatisch ist die Änderung eines Ausgleichsraumes in einen Lastraum grundsätzlich negativ zu bewerten. Auch wenn die Fläche einer industriellen Vornutzung diene, hat sich über die Jahre eine Vegetation entwickelt, die v.a. bedingt durch die innerstädtische Lage über ein hohes bioklimatisches Potenzial verfügt.

Zur Minderung des bei Bebauung entstehenden Wärmeinseleffektes sollte ein großzügiger Durchgrünungsgrad erhalten bleiben. Dies beinhaltet neben der Dach- und Fassadenbegrünung auch die Bepflanzung von Stellplätzen (GS14, GS15), die nach §48 BauO NRW bei je fünf Stellplätzen mit mindestens einem geeigneten Laubbaum auf der Stellplatzfläche zu bepflanzen sind.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

(Neumann)

Pflanzungen im Bereich der Stellplätze (Bäume bzw. Eingrünung durch bodengebundenen Schling- oder Kletterpflanzen an Rankhilfen) sind vertraglich vorgesehen.

Eingabe von medl GmbH

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Berücksichtigung des Anhangs.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre medl GmbH

www.medl.de

medl GmbH • Postfach 10 05 61 • 45405 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

medl GmbH
Burgstraße 1
45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 4501 0

Ansprechpartner
Oliver Bings

Telefon: 0208 4501 121
Oliver.bings@medl.de

bauleitplanung@medl.de

09. Januar 2025

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“
Ihre E-Mail 61.3-93.24. – S 18 (v)/I vom 02.12.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre Anfrage vom 02.12.2024 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ wie folgt Stellung:

Die medl GmbH ist ein Energiedienstleistungsunternehmen, welches Dienstleistungen im Energiebereich, wie z.B. Wärme, Kälte, Kraft und Licht durch eine Kombination aus Energie, Technik rationeller Energienutzung und Know-how bereitstellt. Hierzu dienen vornehmlich

- die Lieferung von Gas,
- die Erzeugung sowie Lieferung von Wärme und Strom aus regenerativen Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK)
- die Erstellung von Versorgungskonzepten zur Sektorenkopplung, zur Verringerung des Energiebedarfs und zur Emissionsreduktion.

Darüber hinaus ist die medl GmbH als Versorgungsunternehmen der Betreiber der Gas- und Fernwärmenetze in Mülheim an der Ruhr und baut diese Netzinfrastruktur stetig aus.

Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

In unmittelbarer Nähe des betreffenden Bebauungsplans erweitert die medl GmbH aktuell die Fernwärmeversorgung. Das Plangebiet an die Wärmeversorgung anzuschließen, liegt grundsätzlich im Interesse der medl GmbH. Eine Aussage über die wirtschaftliche und technische Umsetzbarkeit einer solchen Anbindung kann allerdings erst im weiteren Plan- bzw. Projektverlauf getätigt werden. Gerne steht die medl GmbH für Gespräche mit den Bauherren zur Verfügung.

Zusätzlich betreibt die medl GmbH im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes Gasleitungen. Die Lage dieser Anlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu sichern.

Zusammenfassung

Sofern die vorstehenden Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen seitens der medl GmbH gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre medl GmbH


i.A. Oliver Bings

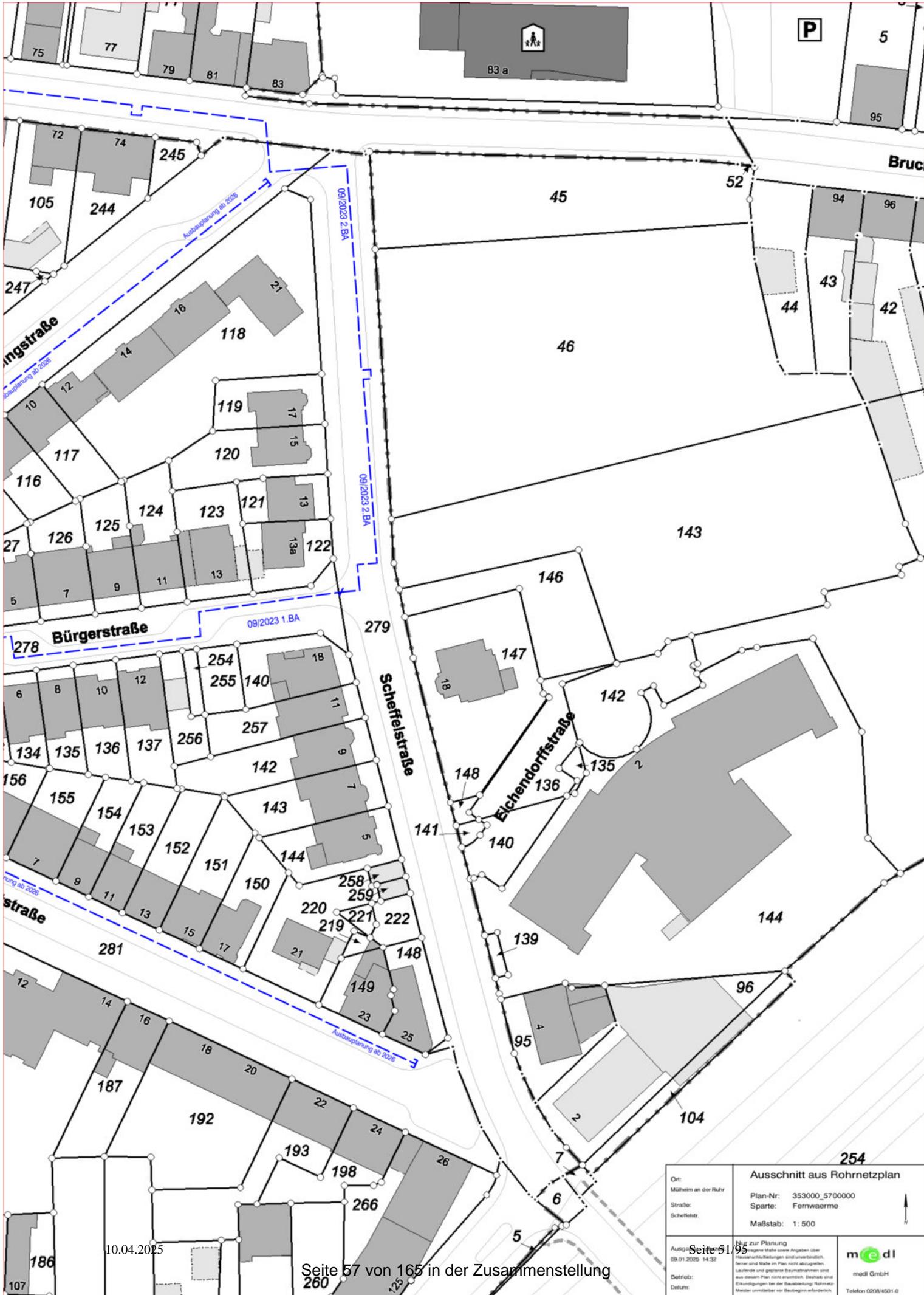

i.A. Iris Weigelt

Anlage:
Rohrnetzplanausschnitt Gas
Rohrnetzplanausschnitt FW



10.04.2025

Ausschnitt aus Rohrnetzplan	
Ort: Mühlheim an der Ruhr	Plan-Nr.: 353000_5700000
Straße: Scheffelstr.	Sparte: Gas
	Maßstab: 1: 500
	
<p><small>Nur zur Planung Ausgabe: 09.01.2025 14:30 Die eigenen Maße sowie Angaben über Höhenverhältnisse sind unvollständig, ferne sind Maße im Plan nicht abgetragen. Laufende und gestrichelte Baumstrahlen sind aus diesem Plan nicht ersichtlich. Deshalb sind Einkundungen bei der Beauftragung Material Maße vorarbeiten vor Baubeginn erforderlich.</small></p>	
 medl GmbH Telefon 0208/4501-0	



10.04.2025

Seite 57 von 165 in der Zusammenstellung

Ausschnitt aus Rohrnetzplan	
Ort: Mühlheim an der Ruhr	Plan-Nr.: 353000_5700000
Straße: Scheffelstr.	Sparte: Fernwaerme
	Maßstab: 1: 500

Nur zur Planung
Ausgabe: 09.01.2025 14:32
Datum:

Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Die Planunterlagen sind unverbindlich.
Länder- und gestrichelte Baumstrahlen sind
aus diesem Plan nicht ersichtlich. Deshalb sind
Einkaufungen bei der Baubehörde/Muster
Muster unverzichtbar vor Baubeginn erforderlich.

medl
medl GmbH
Telefon 0208/4501-0

Behörde/ TöB:	medl	Datum Schreiben:	09.01.2025
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
<p> www.medl.de MEDL GMBH • FRIEDRICH-STRASSE 13 • 45127 DÜSSELDORF Stadt Mülheim an der Ruhr Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Heine-Böcker-Platz 5 45660 Mülheim an der Ruhr </p> <p> 09. Januar 2025 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ Ihre Erschluss 01.3.95.24, – S 18 (v)I vom 02.12.2024 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, mit Bezug auf Ihre Anfrage vom 02.12.2024 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)I“ teil. </p> <p> Die medl GmbH ist ein Energiedienstleistungsunternehmen, welches Dienstleistungen im Energiebereich, wie z.B. Wärme, Kälte, Kraft und Licht durch eine Kombination aus Energie, Technik, rationaler Energienutzung und Know-how bereitstellt. Hierzu zählen vornehmlich: </p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lieferung von Gas, • die Erzeugung sowie Lieferung von Wärme und Strom aus regenerativen Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungen (KW/K) • die Erstellung von Versorgungskonzepten zur Sektorenkopplung, zur Verringerung des Energiebedarfs und zur Emissionsreduktion. <p> Darüber hinaus ist die medl GmbH als Versorgungsunternehmen der Betreiber der Gas- und Fernwärmenetze in Mülheim an der Ruhr und baut diese Netzinfrastruktur stetig aus. </p> <p> Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans In unmittelbarer Nähe des betreffenden Bebauungsplans erweitert die medl GmbH aktuell die Fernwärmeversorgung. Das Plangebiet an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, liegt grundsätzlich im Interesse der medl GmbH, da dies für eine langfristige, sichere und kostengünstige Energieversorgung im Plangebiet sicherstellt. Eine Anbindung kann allerdings nur im weiteren Plan- bzw. Projektfortschritt getätigt werden. Gerne steht die medl GmbH für Gespräche mit den Bauherren zur Verfügung. </p>		<p> Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. </p> <p> Die vorliegende Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Energiekonzeptes bzw. im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet. Der Vorhabenträger begrüßt die grundsätzliche Anschlussmöglichkeit des Vorgabengebietes an das medl-Fernwärmenetz und stellt diese Energieversorgungsvariante in die Detailplanung mit ein. </p>	

Zusätzlich betreibt die medl GmbH im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes Gasleitungen. Die Lage dieser Anlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu sichern.

Zusammenfassung

Sofern die vorstehenden Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen seitens der medl GmbH gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre medl GmbH

O. Pi.
I.A. Oliver Bings

Iris Weigelt
I.A. Iris Weigelt

Anlage:
Rohrnetzausschnitt Gas
Rohrnetzausschnitt FW

Die Belange der Versorgungsträger wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, sich mit den Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen und falls erforderlich, die notwendigen Verlegungen von Versorgungsleitungen auf seine Kosten zu veranlassen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, sich mit den Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen, so dass durch die eventuell notwendigen Verlegungsarbeiten die öffentliche Erschließung nicht beeinträchtigt wird und spätere Aufbrüche der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.



Eingabe von Stabsstelle - Klimaschutz/Klimaanpassung

Meine Belange sind berührt.

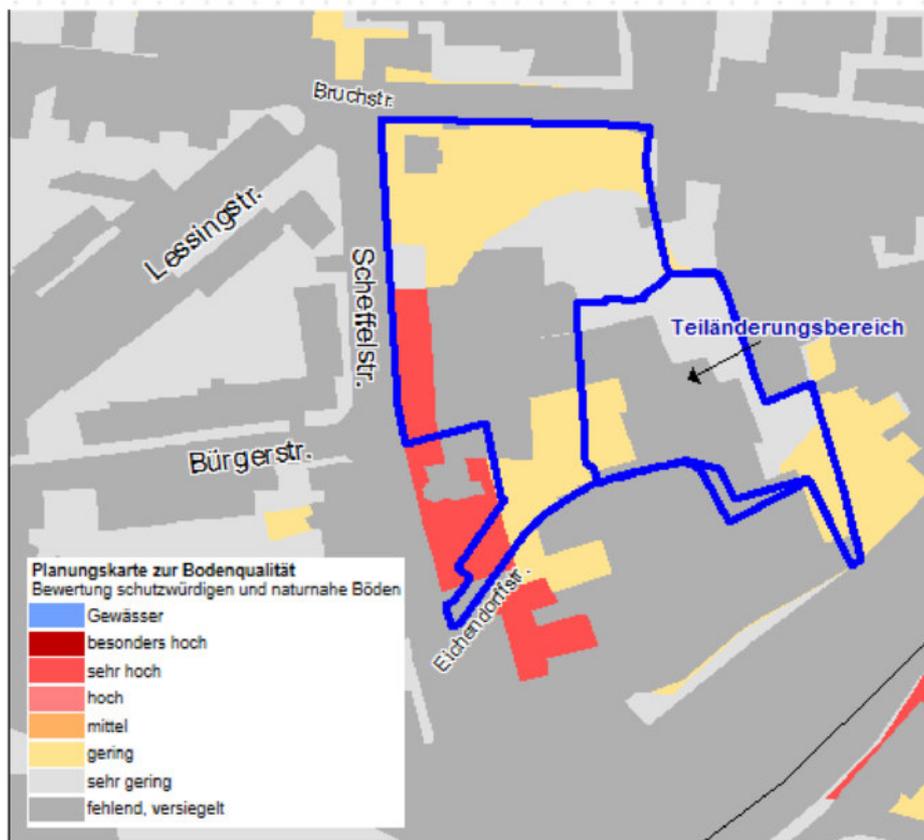
Anbei übersende ich Ihnen die Gesamtstellungnahme der Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung

I. Vorsorgender Bodenschutz und besonders schutzwürdige Böden

Besonders schutzwürdige Böden kommen im unmittelbaren Planungsbereich nicht überwiegend vor. Für die Fläche besteht bereits Baurecht durch VBB „S18(V).“ Hier geht es um die Änderung des VBB in einem Teiländerungsbereich zur Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes (Mehrgenerationenwohnhaus statt Kettenhäuser).

Die vorkommenden Böden im Teiländerungsbereich sind aufgrund ihrer mehrjährigen gewerblichen Nutzung bzw. Überbauung und Versiegelung bis zum Jahr 1999 mit einer geringen (sehr gering, fehlend versiegelt) Bodenqualität bewertet.

Die entsprechenden Auswertungen sind dem Planwerk Boden zu entnehmen.



Auszug Planungskarte Bodenqualität vom 11.12.2024

Dort, wo noch gewachsener Boden vorgefunden werden sollte, ist der Schutzstatus der einzelnen Bodenfunktionen wie folgt

Archiv	keine
Biotop	keine
Bodenfruchtbarkeit	besonders hoch oder keine
Speicher (Klimafunktion)	sehr hoch
Filter	hoch

Obwohl im Plangebiet gemäß dem Planwerk Boden der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Böden mit besonders hoher Bodenqualität ausgewiesen sind, ist die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden dennoch von großer Bedeutung. Böden erfüllen im Plangebiet mehrere essentielle Funktionen. Sie dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, Pflanzen und Bodenorganismen und übernehmen eine wichtige Filterfunktion. Da die Überbaute und versiegelte Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren, sollten bei der Planung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um nicht überbaute Bereiche zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren.

Im Hinblick auf Bodenschutz bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die anstehenden gewachsenen Böden mit einer hohen Speicherkapazität möglichst erhalten und unversiegelt bleiben sollten.

II. Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich abwägungsrelevante Belange. Insbesondere wegen der langen Nutzungsdauer von Gebäuden und baulicher Infrastruktur bietet die verbindliche Bauleitplanung eine Vielzahl von Ansatzpunkten um eine nachhaltige, am Klimaschutz orientierte städtebauliche Entwicklung zu fördern und planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich des Plangebiets, auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Ruhrtaler Maschinenfabrik den angrenzenden Freiflächen, die seit mehreren Jahren brachliegen, sollen mehrere Kettenhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser mit Tiefgaragen errichtet werden. Durch den Ersatz von 7 Kettenhäusern (7 Wohneinheiten) durch eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten im Teilbereich der Planung, erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten. Diese Änderung wirkt sich negativ auf das Klima aus und führt zu einer langfristigen, erheblichen Erhöhung der Treibhausgasemissionen.

Im Zuge der Überplanung sind auch Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berührt. Hierzu wird auf die Berücksichtigung und Umsetzung von politischen Beschlüssen verwiesen.

(1) Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Energie (A 20/0433-01) zur Feststellung der Klimanotlage / Climate Emergency für Mülheim an der Ruhr, wonach die bisherigen staatlichen und kommunalen Aktivitäten nicht ausreichen, um das im Pariser Klimaabkommen festgelegte Ziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bezogen auf das vorindustrielle Niveau zu erreichen. Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.

(2) Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Energie (V 23/0562-01) zum integrierten Klimaschutzkonzept. Dieses Konzept definiert die Klimaziele der Stadt Mülheim und sieht vor, bis 2035 die bilanzielle Treibhausgasneutralität zu erreichen. Daher wurde die Verwaltung mit der Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes beauftragt.

Die verbindliche Bauleitplanung bietet vielfältige Möglichkeiten, um eine nachhaltige und klimaschutzorientierte städtebauliche Entwicklung zu fördern und planungsrechtlich abzusichern. Hierzu steht ein ganzer Instrumentenkasten zur Verfügung. Neben den Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) sind insbesondere städtebauliche Verträge ein wirksames Instrument, um vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Vermeidung von CO₂ Emissionen

Durch die Neuerrichtung von Gebäuden werden kurz- und langfristig zusätzliche CO₂ Emissionen verursacht. Dies sind sogenannte graue Emissionen, die im Zuge der Herstellung der Gebäude und der Zuwegungen entstehen. Während der Nutzungsdauer entstehen im Falle der fossilen Beheizung/Kühlung und Stromversorgung langfristig kontinuierliche Emissionen. Dies gilt auch für zusätzliche Infrastruktur und deren Nutzung. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollte daher Folgendes berücksichtigt werden:

- CO₂ optimierte Baukonstruktion - Größenordnung des Anteils der verwendeten nachwachsenden Rohstoffe pro m² Nutzfläche
- Energieeffizienz - angestrebter Gebäudeenergiestandard, Energieversorgungskonzept möglichst mit dem Ziel einer dezentralen Nahwärmeversorgung und Sektorenkopplung, Anteil regenerativer Energiequellen

Der Planentwurf beschränkt sich auf den Hinweis auf die Einhaltung gesetzlicher Standards im Baugenehmigungsverfahren. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass eine CO₂-optimierte Baukonstruktion (graue Emissionen) oder ein ambitionierter Gebäudestandard Ziel der Planung ist (z.B. ein KfW-Effizienzhaus). Der Hinweis darauf, dass solare Energiegewinnung ermöglicht werden soll, ist nicht verständlich, da diese ohnehin genehmigungsfrei ist. Die Erhöhung der Wohneinheiten führt zu einer langfristigen Erhöhung der Treibhausgasemissionen und diese Änderungen sollen in der Klimawirkungsprüfung vermerkt werden.

Hinweis: Das derzeit in Bearbeitung befindliche Energiekonzept sollte die Ziele des Klimaschutzkonzepts berücksichtigen. Dabei soll der Fokus insbesondere auf eine dekarbonisierte Energieversorgung liegen. Der Einsatz von Primärenergie soll minimiert und der Einsatz erneuerbarer Energiequellen soll gefördert werden.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es werden jedoch die Anpassung der Klimawirkungsprüfung und Hinweise für das weitere Verfahren gegeben.

III. Starkregen und Hitze

Im Hinblick auf die Herausforderung steigender Wetterextreme u.a. Hitzeereignisse und Starkregen sollten ebenfalls in die Planung, Überlegungen zur Lage und Höhe, von Gebäuden und Anlagen zur Vermeidung einer Gefährdung durch Starkregenereignisse einbezogen werden.

Zur Vermeidung einer weiteren Überwärmung des Planbereiches an Hitzetagen sollten möglichst umfassende Dachbegrünungen u.a. Wasserspeicher und Verdunstungsflächen eingeplant werden.

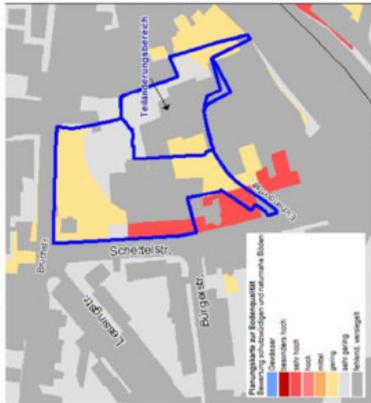
Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr weist dem Änderungsbereich keine potentielle Gefahr einer Überflutung bei extremen Starkregenereignissen aus. Diese Starkregengefahrenkarte basiert auf einer Modellierung des Stadtgebiets von Mülheim an der Ruhr. Grundlage für diese Modellierung ist ein digitales Geländemodell (DGM) der Landesvermessung und des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) sowie digitale Informationen über die Oberflächenrauheiten und Versickerungseigenschaften aus dem Jahr 2020. In diesem Zeitraum wurde das Baufeld schon oberirdisch zur Sanierung der Böden vollständig abgeräumt, sodass in den letzten 10 Jahren keine oberflächennahe Versiegelung oder bauliche Nutzung mehr vorhanden war.

Der Planentwurf weist einen hohen Versiegelungsgrad (mehr als 50% der Planfläche) auf. Da das Regenwasser nicht versickern kann, sammelt es sich stattdessen auf der versiegelten Fläche an. Es kommt zu überfluteten Straßenläufen, weil die Kanalisation diese erhöhten Wassermassen nicht immer komplett aufnehmen kann. Das angestaute Wasser kann so auch an die geplanten Gebäude herantreten und eine Gefahr darstellen.

Der in dem Planentwurf enthaltene Vorplan zur Niederschlagswasserbeseitigung stammt aus dem Jahr 2017. Dieser soll überarbeitet werden, um die Änderungen im Bauplanungsverfahren zu berücksichtigen. Daher wird die Erstellung bzw. Aktualisierung eines hydrologischen Gutachtens und eines Entwässerungskonzepts gebeten. Dieses Konzept soll die geplanten Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers detailliert beschreiben. Dabei sind verschiedene Maßnahmen in Betracht zu ziehen, wie beispielsweise Versickerungsanlagen, Retentionsbecken oder Regenwassernutzungsanlagen. Innovative Lösungen und Methoden, wie zum Beispiel Boden-Rohr-Systeme, sollten vor der endgültigen Planung eingehend geprüft werden.

Hinweis: Die Erstellung von detaillierten hydrologischen Gutachten ist ein wichtiger Schritt bei der Planung einer neuen Wohnsiedlung. Sie stellen sicher, dass die neuen Gebäude und die Infrastruktur auch bei extremen Wetterereignissen geschützt sind und die Umwelt nicht belastet wird. Daher ein Überflutungsnachweis, DIN EN 752, DIN 1986, DWA-A118 (Grundstück > 800 qm), erforderlich ist.

Im Hinblick auf Starkregen und Hitze bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es werden jedoch Hinweise für das weitere Verfahren gegeben.

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung (Dezernat VI)</p>	<p>Datum Schreiben:</p>											
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>													
<p>Stellungnahme</p> <p>Anbei übersende ich Ihnen die Gesamtteilnahme der Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung</p> <p>1. Vorsorgender Bodenschutz und besonders schutzwürdige Böden</p> <p>Besonders schutzwürdige Böden kommen im unmittelbaren Planungsbereich nicht überwiegend vor. Für die Fläche besteht bereits Baurecht durch VBB „S18(V)“. Hier geht es um die Änderung des VBB in einem Teiländerungsbereich zur Schaffung eines vierflügeligen Wohnangebotes (Mehrgenerationenwohnhäuser statt Kettenhäuser). Die vorhandenen Böden im Teiländerungsbereich sind aufgrund ihrer mehrjährigen gewöhnlichen Nutzung bzw. Überbauung und Versiegelung bis zum Jahr 1999 mit einer geringen (sehr gering, fehlend versiegt) Bodenqualität bewertet. Die entsprechenden Auswertungen sind dem Planwerk Böden zu entnehmen.</p>  <p>Auszug Planungskarte Bodenqualität vom 11.12.2024</p> <p>Dort, wo noch gewachsenere Böden vorzufinden werden sollte, ist der Schutzstatus der einzelnen Bodenfunktionen wie folgt</p> <table border="1" data-bbox="1165 1534 1273 2027"> <tr> <td>Archiv</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Biotop</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Bodenfruchtbarkeit</td> <td>besonders hoch oder keine</td> </tr> <tr> <td>Speicher (Klimafunktion)</td> <td>sehr hoch</td> </tr> <tr> <td>Filter</td> <td>hoch</td> </tr> </table> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das Vorhabengebiet „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ einschließlich des Änderungsbereiches ist Teil des ehemaligen Firmengeländes der Ruhrtaler Maschinenfabrik. Dieses war weitgehend versiegelt. Die Entsiegelung brachte Bodenbewegungen mit sich, so dass es sich beim Vorhabengebiet nunmehr um ein anthropogen überformtes Areal handelt.</p>				Archiv	keine	Biotop	keine	Bodenfruchtbarkeit	besonders hoch oder keine	Speicher (Klimafunktion)	sehr hoch	Filter	hoch
Archiv	keine												
Biotop	keine												
Bodenfruchtbarkeit	besonders hoch oder keine												
Speicher (Klimafunktion)	sehr hoch												
Filter	hoch												

<p>Obwohl im Plangebiet gemäß dem Planwerk Boden der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Böden mit besonders hoher Bodenqualität ausgewiesen sind, ist die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden dennoch von großer Bedeutung. Böden erfüllen im Plangebiet mehrere essentielle Funktionen. Sie dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, Pflanzen und Bodenorganismen und übernehmen eine wichtige Filterfunktion. Da die Überbaute und versiegelte Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren, sollten bei der Planung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um nicht überbaute Bereiche zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren.</p> <p>Im Hinblick auf Bodenschutz bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die anstehenden gewachsenen Böden mit einer hohen Speicherkapazität möglichst erhalten und unversiegelt bleiben sollten.</p> <p>IX. Klimaschutz und Klimaanpassung Nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich abwägungsrelevante Belange. Insbesondere wegen der langen Nutzungsdauer von Gebäuden und baulicher Infrastruktur bietet die verbindliche Bauleitplanung eine Vielzahl von Ansatzpunkten um eine nachhaltige, am Klimaschutz orientierte städtebauliche Entwicklung zu fördern und planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets, auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Ruhrtaler Maschinenfabrik den angrenzenden Freiflächen, die seit mehreren Jahren brachliegen, sollen mehrere Kettenhäuser, Mehrgenerationenwohnhäuser mit Tiefgaragen errichtet werden. Durch den Ersatz von 7 Kettenhäusern (7 Wohneinheiten) durch eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten im Teilbereich der Planung, erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten. Diese Änderung wirkt sich negativ auf das Klima aus und führt zu einer langfristigen, erheblichen Erhöhung der Treibhausgasemissionen.</p> <p>Im Zuge der Überplanung sind auch Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung berührt. Hierzu wird auf die Berücksichtigung und Umsetzung von politischen Beschlüssen verwiesen.</p> <p>(1) Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Energie (A 20/0433-01) zur Feststellung der Klimanotlage / Climate Emergency für Mülheim an der Ruhr, wonach die bisherigen staatlichen und kommunalen Aktivitäten nicht ausreichen, um das im Pariser Klimaabkommen festgelegte Ziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bezogen auf das vorindustrielle Niveau zu erreichen. Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.</p>	<p>Beim Vorhaben handelt es sich um ein oberirdisch autofrei geplantes Wohngebiet. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Die oberirdische Versiegelung beschränkt sich auf das für Erschließungswege und Wohngebäude erforderliche Maß. Die übrigen Flächen werden begrünt.</p> <p>Die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt im Hinblick auf das Schutzgut Boden keine Verschlechterung gegenüber dem bisher geltenden Baurecht dar, da sie vornehmlich eine Änderung der Baukultur von Kettenhäusern zu einem Mehrgenerationenwohnhaus verfolgt.</p> <p>Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen im Vorhabengebiet 7 Kettenhäuser. An dieser Stelle wird ein Mehrgenerationenwohngebäude errichtet, in welchem bis zu 18 Wohneinheiten möglich sein sollen. Durch die höhere Zahl an Wohneinheiten muss zwar von einer höheren Zahl an Bewohnenden ausgegangen werden, die in Summe dann auch mehr CO₂ produzieren könnten. In Mehrgenerationenprojekten finden sich in der Regel jedoch kleinere und größere Wohneinheiten, so dass sich insgesamt die zu erwartende Anzahl der Bewohnenden gegenüber der bereits beschlossenen Kettenhausbebauung nicht erheblich erhöht wird. Somit wird auch nicht von einer erheblichen Erhöhung der Treibhausgasemissionen ausgegangen.</p>
--	---

<p>(2) Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Energie (V 23/0562-01) zum integrierten Klimaschutzkonzept. Dieses Konzept definiert die Klimaziele der Stadt Mülheim und sieht vor, bis 2035 die bilanzielle Treibhausgasneutralität zu erreichen. Daher wurde die Verwaltung mit der Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes beauftragt.</p> <p>Die verbindliche Bauleitplanung bietet vielfältige Möglichkeiten, um eine nachhaltige Klimaschutzorientierte städtebauliche Entwicklung zu fördern und planungsrechtlich abzuschließen. Hierzu steht ein ganzer Instrumentenkasten zur Verfügung. Neben den Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) sind insbesondere städtebauliche Verträge ein wirksames Instrument, um vertragliche Vereinbarungen zu treffen.</p> <p>Vermeidung von CO₂ Emissionen</p> <p>Durch die Neuerrichtung von Gebäuden werden kurz- und langfristig zusätzliche CO₂ Emissionen verursacht. Dies sind sogenannte graue Emissionen, die im Zuge der Herstellung der Gebäude und der Zuwegungen entstehen. Während der Nutzungsdauer entstehen im Falle der fossilen Beheizung/Kühlung und Stromversorgung langfristig kontinuierliche Emissionen. Dies gilt auch für zusätzliche Infrastruktur und deren Nutzung. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollte daher Folgendes berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CO₂ optimierte Baukonstruktion - Größenordnung des Anteils der verwendeten nachwachsenden Rohstoffe pro m² Nutzfläche • Energieeffizienz - angestrebter Gebäudeenergiestandard, Energieversorgungskonzept möglichst mit dem Ziel einer dezentralen Nahwärmeversorgung und Sektorenkopplung, Anteil regenerativer Energiequellen <p>Der Planentwurf beschränkt sich auf den Hinweis auf die Einhaltung gesetzlicher Standards im Baugenehmigungsverfahren. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass eine CO₂-optimierte Baukonstruktion (graue Emissionen) oder ein ambitionierter Gebäudestandard Ziel der Planung ist (z.B. ein KfW-Effizienzhaus). Der Hinweis darauf, dass solare Energiegewinnung ermöglicht werden soll, ist nicht verständlich, da diese ohnehin genehmigungsfrei ist. Die Erhöhung der Wohneinheiten führt zu einer langfristigen Erhöhung der Treibhausgasemissionen und diese Änderungen sollen in der Klimawirkungsprüfung vermerkt werden.</p> <p>Hinweis: Das derzeit in Bearbeitung befindliche Energiekonzept sollte die Ziele des Klimaschutzkonzeptes berücksichtigen. Dabei soll der Fokus insbesondere auf eine dekarbonisierte Energieversorgung liegen. Der Einsatz von Primärenergie soll minimiert und der Einsatz erneuerbarer Energiequellen soll gefördert werden.</p>	<p>Zudem muss hierbei auch gegengerechnet werden, dass durch die kompakte Bauweise eines Mehrgenerationenhauses sparsam mit Grund und Boden sowie dem Einsatz von Baumaterial umgegangen wird.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden werden CO₂-Emissionen erzeugt. Jedoch besteht in Mülheim an der Ruhr ein Bedarf an Wohnraum, welcher durch das im Dezember 2024 vom Rat der Stadt beschlossene Handlungskonzept Wohnen belegt wurde.</p> <p>Bei den Vorgaben für den Baustandard orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan am Gebäudeenergiegesetz. Ob der hierdurch festgelegte Mindeststandard durch verwendete Baumaterialien/-techniken sowie auf Basis des noch zu entwickelnden Energiekonzepts überschritten wird, kann zum derzeitigen Verfahrensstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ inklusiver seines Änderungsbereiches nicht abschließend beurteilt werden. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dürfen zudem nicht außer Acht gelassen werden. Daher wurde von weitergehenden, verpflichtenden Anforderungen über das gesetzliche Maß hinaus im Planverfahren Abstand genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch die Nutzung solarer Energie möglich und anzustreben.</p>
--	--

<p>Die Klimawirkungsprüfung wurde hinsichtlich der Erhöhung der Wohneinheiten ergänzt.</p>	<p>Im Vorhabengebiet werden in einem kleinen Umfang Dachbegrünungen vorgenommen. Die vom Vorhabenträger vorgesehenen Dachformen lassen diese nicht an allen Gebäuden zu. Für Wasserspeicher und Verdunstungsflächen befindet sich kein ausreichender Platz im Vorhabengebiet. Im Kapitel 4.6.3 der Begründung wird auf die Starkregengefahr eingegangen. Die Starkregengefahrenkarte weist den Änderungsbereich nicht als Gefahrenbereich aus</p> <p>Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ ist gegenüber der bisherigen Planung keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Die Behauptung, dass der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet zu „überfluteten Straßläufen und Gebäudeschäden“ führen würde, ist nicht nachvollziehbar. Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches weiterhin Bestand hat.</p>
--	---

Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es werden jedoch die Anpassung der Klimawirkungsprüfung und Hinweise für das weitere Verfahren gegeben.

III. Starkregen und Hitze

Im Hinblick auf die Herausforderung steigender Wetterextreme u.a. Hitzeereignisse und Starkregen sollten ebenfalls in die Planung, Überlegungen zur Lage und Höhe, von Gebäuden und Anlagen zur Vermeidung einer Gefährdung durch Starkregenereignisse einbezogen werden.

Zur Vermeidung einer weiteren Überwärmung des Planbereiches an Hitzetagen sollten möglichst umfassende Dachbegrünungen u.a. Wasserspeicher und Verdunstungsflächen eingeplant werden.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr weist dem Änderungsbereich keine potentielle Gefahr einer Überflutung bei extremen Starkregenereignissen aus. Diese Starkregengefahrenkarte basiert auf einer Modellierung des Stadtgebiets von Mülheim an der Ruhr. Grundlage für diese Modellierung ist ein digitales Geländemodell (DGM) der Landesvermessung und des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) sowie digitale Informationen über die Oberflächenrauheiten und Versickerungseigenschaften aus dem Jahr 2020. In diesem Zeitraum wurde das Baufeld schon oberirdisch zur Sanierung der Böden vollständig abgeräumt, sodass in den letzten 10 Jahren keine oberflächennahe Versiegelung oder bauliche Nutzung mehr vorhanden war.

Der Planentwurf weist einen hohen Versiegelungsgrad (mehr als 50% der Planfläche) auf. Da das Regenwasser nicht versickern kann, sammelt es sich stattdessen auf der versiegelten Fläche an. Es kommt zu überfluteten Straßläufen, weil die Kanalisation diese erhöhten Wassermassen nicht immer komplett aufnehmen kann. Das angestaute Wasser kann so auch an die geplanten Gebäude herantreten und eine Gefahr darstellen.

Der in dem Planentwurf enthaltene Vorplan zur Niederschlagswasserbeseitigung stammt aus dem Jahr 2017. Dieser soll überarbeitet werden, um die Änderungen im Bauplanungsverfahren zu berücksichtigen. Daher wird die Erstellung bzw. Aktualisierung eines hydrologischen Gutachtens und eines Entwässerungskonzepts gebeten. Dieses Konzept soll die geplanten Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers detailliert beschreiben. Dabei sind verschiedene Maßnahmen in Betracht zu ziehen, wie beispielsweise Versickerungsanlagen, Retentionsbecken oder Regenwassernutzungsanlagen. Innovative Lösungen und Methoden, wie zum Beispiel Boden-Rohr-Systeme, sollten vor der endgültigen Planung eingehend geprüft werden.

Hinweis: Die Erstellung von detaillierten hydrologischen Gutachten ist ein wichtiger Schritt bei der Planung einer neuen Wohnsiedlung. Sie stellen sicher, dass die neuen Gebäude und die Infrastruktur auch bei extremen Wetterereignissen geschützt sind und die Umwelt nicht belastet wird. Daher ein Überflutungsnachweis, DIN EN 752, DIN 1986, DWA-A118 (Grundstück > 800 qm), erforderlich ist.

Im Hinblick auf Starkregen und Hitze bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Es werden jedoch Hinweise für das weitere Verfahren gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit der medl und der Stadtentwässerung abgestimmt.

Wie dem Kapitel 4.4.2 zu entnehmen ist, liegt auf der Basis eines Niederschlagswasserkonzeptes bereits eine Wasserrechtliche Erlaubnis für das gesamte Vorhabengebiet „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ vor. Wesentliches Element ist dabei die zentrale Versickerung unterhalb der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene, die sich außerhalb des Änderungsbereiches befindet. Der Änderungsbereich soll an diese Versickerungsanlage angeschlossen werden. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag übernommen.

Ein neuer Überflutungsnachweis ist aufgrund veränderter Flächenbelegungen erforderlich. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt. Zudem findet sich hierzu auch eine Regelung im Durchführungsvertrag.

Eingabe von Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen (insb. bzgl. des noch vorhandenen Schienenlärms) sind zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Yul Rottmann

Gesundheitsingenieur

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Gesundheit und Hygiene

Heinrich-Melzer-Straße 3, 45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: (0208) 455-5322 Fax: (0208) 455-58-5322

E-Mail: yul.rottman@mulheim-ruhr.de

<https://www.mulheim-ruhr.de/>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>08.01.2025</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>		
<p>Stellungnahme</p> <p><small>Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)</small></p> <p><small>Abgelehnte Stellungnahme</small></p> <p>Eingabe von: BeirReg. Dierkes (Dzr. 53) vom 08.01.2025 53.01.44-406/2024-Z</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S 18(v)/I Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel</p> <p>Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre E-Mail-Schreiben vom 28.11.2024</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dzr. 26) ergitt folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalschutzgeheimheiten (Dzr. 35-9) ergitt folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsbereich meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsbereich des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsbereich des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich - falls nicht bereits geschehen - den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 die Durchführungsverordnung zur Umsetzung der Bodendenkmalpflege im Rheinland in Kraft trat und die Bodendenkmalpflege im Rheinland die Zuständigkeit für die Bodendenkmalpflege im Rheinland hat. Die Untere Denkmalschutzbehörde im Rheinland liegt hinsichtlich der Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dzr. 53) ergaben folgende Stellungnahmen:</p> <p>Luftreinhalteplan Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Rühr West, Teilplan Mülheim.</p> <p><small>Stand: 15.05.2023</small></p> <p><small>Seite 2/400</small></p>		
<p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung der Oberen Denkmalbehörde wurde bereits gefolgt. Die kommunale Untere Denkmalbehörde, den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn sowie den LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland / LVR, Pulheim wurden als Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt. Es wurden keine Anregungen mitgeteilt.</p>		

<p><small>Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)</small> <small>Abgegebene Stellungnahmen</small></p> <p>Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. Eingabe von: Aunf66-Planung4 (Planung) vom 08.01.2025</p> <p>Bei den Folgeplanungen in dem Bereich sollte die auf Grundlage der aktualisierten WHO-Empfehlungen auf EU-Ebene beschlossene Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 mit berücksichtigt werden.</p> <p>Umweltüberwachung_SG 53.3</p> <p>Die Firma Hans Tiefenbach GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.</p> <p>Die Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m bzw. 1300 m zu dem o.a. Vorhaben. Bei der Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH liegen die 4. HmSchV Anlagen außerhalb des Schutzabstandes (Abstandserlass von 2007) von 500 m.</p> <p>Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53.03) keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergibt folgende Stellungnahme:</p> <p>Seitens des Sachgebietes 54.3 – kommunales Abwasser – bestehen keine Bedenken.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) • Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) <p>Anspruchspartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) <p>Hrau Koutras, Tel. 0211/475-3866, E-Mail: georgia.koutras@brd.nrw.de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der Denkmallagebeheiten (Dez. 35.4) <p>Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4.TOE@brd.nrw.de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP) <p>Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de</p> <p><small>Stand: 12.03.2025</small> <small>Seite 23/60</small></p>	<p>Der Umweltteil der Begründung wurde redaktionell um die beschlossene Änderung der Luftqualitätsrichtlinie ergänzt.</p> <p>Die Begründung wurde um die Hinweise der Umweltüberwachung redaktionell ergänzt.</p>
---	---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

Abgabene Stellungnahmen

Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)
 - Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
- Frau Lenhard, Tel.: 0211/475-3092, E-Mail: anbahn.lenhard@bd.rnw.de
- Frau Kirchbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@bd.rnw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Stabsbereiche haben die von Ihnen vorgeschlagenen Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TOB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(rnw.de\)](https://www.brd.rnw.de/Träger-öffentlicher-Belange-1/Bezirksregierung-Duesseldorf.rnw.de)

und

https://www.brd.rnw.de/document/20240522_tosb_zustandigkeiten.pdf

Im Auftrag
BzL
Kirsten Zimmerhofer

Stand: 12.03.2025

Seite 21/69

Eingabe von MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH - Logistik

Meine Belange sind berührt.

In dem Bebauungsplan sind für die Entsorgung bereits Unterflurcontainer eingeplant. Für die Erreichbarkeit des Standortes ist es zwingend erforderlich, dass der geplante Wendebereich frei von parkenden Fahrzeugen ist und auch der Bereich der Unterflurcontainer in einer Länge von mindestens 12 m ebenfalls nicht beparkt wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

Behörde/ TöB:	MEG	Datum Schreiben:	03.02.2025
Wertungsvorschlag der Verwaltung			
<p><small>Schöffensitz: Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v))</small></p> <p><small>Abgefasst: Müllmanagement</small></p> <p>Eingabe von: MEG1 (Logis) vom 03.02.2025</p> <p>In dem Bebauungsplan sind für die Entsorgung bereits Unterflurcontainer eingeplant. Für die Erreichbarkeit des Standortes ist es zwingend erforderlich, dass der geplante Wendebereich frei von parkenden Fahrzeugen ist und auch der Bereich der Unterflurcontainer in einer Länge von mindestens 12 m ebenfalls nicht beparkt wird.</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 44/50</small></p> <p style="text-align: right;"><small>Stand: 11.03.2025</small></p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden berücksichtigt.</p> <p>Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen einschließlich der notwendigen Beschilderung wurde bereits in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, für das Wohnprojekt ein Unterflur-Müllsystem zu errichten. Weitere Regelungen bzgl. der Müllentsorgung sind ebenfalls im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist dazu verpflichtet, sich mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>		

Eingabe von Amt 70 - Untere Wasserbehörde

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.41-6413

Frau Schirmer / Tel. 7028 / FAX 58 70 28
Mülheim, den 30.01.2025

An
Amt 61
z. Hd. Frau Müller

Im Hause

**Bebauungsplan/ vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v) / I“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Die mit Bescheid vom 03.11.2021 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem Grundstück Scheffelstraße / Bruchstraße (Az: 70.4-03940) hat weiterhin Gültigkeit.

Gegenüber der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis liegt eine Überschreitung der genehmigten Anschlussfläche vor. Angesichts der gewählten Sicherheitszuschläge ist die Anlage ausreichend bemessen und die Änderung als geringfügig anzusehen.

In Bezug auf den Überflutungsnachweis ergeben sich dadurch ebenfalls keine relevanten Änderungen. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist der Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der innerhalb des Änderungsbereiches veränderten Flächenbelegungen weiterhin zu aktualisieren.

Das Leitungsnetz ist entsprechend zu dimensionieren.

Die in der Stellungnahme des Herrn Maas vom 28.02.2023 genannten Flächengrößen entsprechen nicht vollständig dem Gegenstand der wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechend ist Punkt 4.4.2 der Anlage 5 Begründung anzupassen.

Aufgrund der besonders großen Tiefe der einzubauenden Anlagenteile ist ein hoher technischer Aufwand bei der Herstellung anzunehmen. Es wird empfohlen, die standsichere und schadlose Errichtung der Versickerungsanlage fachgutachterlich zu überwachen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

gez. Schirmer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde (Amt 70.41)</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>30.01.2025</p>
<p>Stellungnahme</p>			
<p>Der Oberbürgermeister Amt für Umweltschutz AZ: 70.41-0413</p> <p>Frau Schürmer / Tel. 7028 / FAX 68 70 28 Mittelm., am 30.01.2025</p> <p>An Amt 61 z. Hd. Frau Müller im Hause</p> <p>Bebauungsplan/ vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:</p> <p>Die mit Bescheid vom 03.11.2021 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Erlangung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem Grundstück Scheffelstraße / Bruchstraße (Az: 70.4-03940) hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Gegenüber der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis liegt eine Überschreitung der genehmigten Anschlussfläche vor. Angesichts der gewählten Sicherheitszuschläge ist die Anlage ausreichend bemessen und die Änderung als geringfügig anzusehen.</p> <p>In Bezug auf den Überflutungsnachweis ergeben sich darüber ebenfalls keine relevanten Änderungen. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist der Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der innerhalb des Änderungsbereiches veränderten Flächenbelegungen weiterhin zu aktualisieren.</p> <p>Das Leitungsnetz ist entsprechend zu dimensionieren.</p> <p>Die in der Stellungnahme des Herrn Maas vom 26.02.2023 genannten Flächengrößen entsprechen nicht vollständig dem Gegenstand der wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechend ist Punkt 4.4.2 der Anlage 5 Bagündung anzupassen.</p> <p>Aufgrund der besonders großen Tiefe der einzubauenden Anlagenteile ist ein höher technischer Aufwand bei der Herstellung anzunehmen. Es wird empfohlen, die stand sicherere und schadlosere Errichtung der Versickerungsanlage nachgutachterlicher zu überwachen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden berücksichtigt.</p> <p>Die Wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.11.2021 wurde mit einem Sicherheitszuschlag berechnet, so dass diese weiterhin für das gesamte Vorhabengebiet des VBB „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ einschließlich des Änderungsbereiches Gültigkeit hat.</p> <p>Aufgrund der marginalen Flächenänderungen ist auch der bereits vorliegende Überflutungsnachweis bezogen auf die angeschlossene Flächengröße weiterhin gültig. Es bedarf jedoch einer neuen Flächenzuordnung. Das Kapitel 4.4.2 in der Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Ein Hinweis zur fachgutachterlichen Überwachung der standsicheren und schadlosen Errichtung wurde als Verpflichtung für den Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>			

Eingabe von Deutsche Bahn - Baurecht

Meine Belange sind berührt.

Von: Anja Schütze-Knese <Anja.Schuetze-Knese@deutschebahn.com> **Im Auftrag von** DBSImm-KLN-Baurecht

Gesendet: Mittwoch, 12. Februar 2025 09:27

An: Mueller, Simone <simone.mueller@muelheim-ruhr.de>

Betreff: AW: Stellungnahme Fristverlängerung, Aktenzeichen: SC TÖB-NW-24-194965

Guten Morgen Frau Müller,

unsere Stellungnahme vom 10.01.2025 kann als abschließende Stellungnahme betrachtet werden. Es wurden keine weiteren Auflagen und Hinweise seitens der DB-Fachdienste benannt.

Freundliche Grüße

Anja Schütze-Knese
Baurecht I, CR.R O41

Deutsche Bahn AG
Erna-Scheffler-Str. 5, ADAC-Haus DBImm, 51103 Köln
Tel. +49 221 141 2586
MS Teams: [Chat](#) | Call

www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5 | 51103 Köln

Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

E-Mail-Adresse:
dbsimm-klm-baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: SC TÖB-NW-24-194965

10.01.2025

Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: ohne

Ihr Schreiben vom: 02.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende erste Stellungnahme zum o.g. Verfahren:

Unsererseits bestehen zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Beachten Sie bitte, dass noch nicht alle Rückmeldungen der beteiligten Stellen des DB Konzerns vorliegen und diese Aufstellung somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Wir bitten daher um Fristverlängerung zur Abgabe unserer abschließenden Stellungnahme bis zum 31.01.2025.

Nachfolgend möchten wir Ihnen bereits die bisher zurückgemeldeten Auflagen und Hinweise weitergeben, jedoch unter dem Vorbehalt, dass diese Aufstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sollten seitens der noch fehlenden Fachbereiche Einwände gegen das Vorhaben eingebracht werden, behalten wir uns vor, unsere Stellungnahme entsprechend zu ergänzen und ggfs. zu ändern:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Seite 1 / 3



Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden.

- Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.
- Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden.
- Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und
<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
- Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>DB AG Immobilien Ernst & Young DB AG ULI Ernst-Scheffel-Str. 2 51103 Köln www.deutschebahn.com/Eigenumsmanagement</p> <p>E-Mail-Adresse: dbaem@baurecht@deutschebahn.com</p> <p>Aktuelle Zeichen: SC-TöB-RW-24-19495 10.01.2025</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>10.01.2025 12.02.2025</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Detailplanung weitergeleitet.</p> <p>Das Vorhangebiet des Änderungsverfahrens „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ grenzt nicht unmittelbar an das Bahngelände an und wird teilweise durch Bestandsbebauung (insb. dem Wohnstift Dichterviertel) abgeschirmt.</p> <p>Auswirkungen der aufgeführten Auflagen und Hinweise bezogen auf die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ sind daher nicht erkennbar.</p>		



Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubbewicklungen sind zu vermeiden.

- Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.
 - Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden.
 - Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
 - Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Gestaltungen> und <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und
 - Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen), -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaels-Strake 5-11, 10115 Berlin.
 - Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
 - Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)



Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

i.V.

i.A.

Datenschuttwerte: Aus ähnlichen Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Chatbot **Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Seite 3 / 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel (S 18 (v)/I)

Abgelehntes Stellungnahmen

Eingabe von: DB Immobilien (Baurecht) vom 12.02.2025

Von: Anja Schütze-Knese <Anja.Schuetze-Knese@deutschebahn.com> In Auftrag
von DBSImm-KLN-Baurecht

Gesendet: Mittwoch, 12. Februar 2025 09:27

An: Mueller, Simone <simone.mueller@immoheim-ruhr.de>

Betreff: AW: Stellungnahme Fristverlängerung, Aktensicherung: SC_TOB-NW-24-194963

Guten Morgen Frau Müller,

unsere Stellungnahme vom 10.01.2025 kann als abschließende Stellungnahme betrachtet werden. Es wurden keine weiteren Auffragen und Hinweise seitens der DB-Fachdienste benannt.

Freundliche Grüße

Anja Schütze-Knese
Baurecht I, CR R 041

Deutsche Bahn AG
Erma-Scheffler-Str. 5, ADAC-Haus DEHimm, 51103 Köln
Tel. +49 221 141 2586
MS Teams: Chat Call

www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

Stand: 12.03.2025

Seite 18/19

Eingabe von E.ON SE - CoC Crem / Mining

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt außerhalb des Bergwerkseigentums der E.ON SE. Der Gefährdungsanalyse des Ingenieurbüro ibg zeigt weiteren Handlungsbedarf auf, um die Standsicherheit zu gewährleisten. Wir hoffen, dass Sie gewissenhaft den Empfehlungen nachkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Präg, E.ON SE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>EON-SE</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>03.12.2024</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>			
<p>Stellungnahme</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden bereits im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Belang „Bergbau“ wurde als Kennzeichnung bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ sowie den zugehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>	
<p>12.03.24, 13:32</p> <p>Stellungnahme TöB (N10251)</p>  <p>Startseite / Stellungnahme TöB (N10251)</p> <p>Stellungnahme TöB (N10251)</p> <p>STELLUNGNAHME VON EON-SE AM 3. DEZEMBER 2024 - 16:27 UHR</p> <p>Stellungnahme zu Beteiligungsverfahren: Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel</p> <p>Rückmeldetyp: Meine Belange sind nicht berücksichtigt.</p> <p>Allgemeine Nachricht:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Plangebiet liegt außerhalb des Bergwerksgebietes der E.ON SE. Der Gefährdungsanalyse des Ingenieurbüros lag zeigt weiteren Handlungsbedarf auf um die Standsicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Wir hoffen, dass Sie gewissenhaft den Empfehlungen nachkommen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Sandra Präg, EON SE</p> <p>https://www.beteiligung-muelheim.nrw.de/beteiligung/stellungnahme/stellungnahme_bau_n10251/10251</p> <p>1/2</p>			

Eingabe von Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung West

Meine Belange sind berührt.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Mülheim an der Ruhr
z. H. Simone Schulte Tockhaus
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Ralf Springsguth | West – Duisburg
t_nl_west_pti_13_betrieb@telekom.de
28.11.2024 | Az.: 61.3-93.24. – S 18 (v)/I | Stadt Mülheim an der Ruhr BBPL Scheffelstr./Wohnquartier Dichterviertel S 18 in Mülheim an der Ruhr | Unser Zeichen: West13_2024_135189

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail-Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „BBPL Scheffelstr./Wohnquartier Dichterviertel S 18“ stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

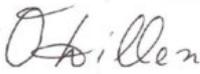
Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Ralf Springsguth | 28.11.2024 | Seite 2

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail-Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Freundliche Grüße



i. A.
Oliver Willen

Digital signiert von Oliver Willen
DN: OID.2.5.4.97.WATDE=814545282, O=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-743051, SN=Willen, G=Oliver, CN=Oliver Willen, E=Oliver.Willen@telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Ort: 28.04.2024
Datum: 2024.11.28 15:13:36+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Ralf
Springsguth

i. A.
Ralf Springsguth

Digital signiert von Ralf Springsguth
DN: OID.2.5.4.97.WATDE=814545282, O=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-739503, SN=Springsguth, G=Ralf, CN=Ralf Springsguth, E=Ralf.Springsguth@telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Ort:
Datum: 2024.11.28 14:51:56+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Anlage(n): Lageplan



		AT/h-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	43, 44	Sicht	Lageplan	
		AT/h-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB		Maßstab	1:1250	
TI NL	West	PTI	Duisburg	Name	PTI-13_Springsguth, Rail#0			
ONB	Oberhausen	Bemerkung:		Datum	28.11.2024			
						Blatt		1

Verkehrsfläche berücksichtigt werden.

Ralf Springsguth | 28.11.2024 | Seite 2

Wir bitten folgende fachliche Hinweise bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Werkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail-Adresse: ENL-WK@t1.schaubauabsicht@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Freundliche Grüße



i. A.
Oliver Willen



Anlage(n): Lageplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18(v)/I“ – Wertungsvorschläge TöB (förmliche Beteiligung)



STV Nr. des:	Kein aktiver Auftrag	Aus:	4.2.44
STV Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VfB:	
Titel:	Titel	Name:	PFI-13_Springgum, Kelling
PFI:	Duisburg	Datum:	28.11.2024
CNE:	Oberhausen	Blatt:	1
Bemerkung:			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)

(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)"

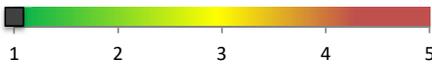
Stadtbezirk: I
Gemarkung: Mülheim

Checkliste Klimaschutz / Klimawirkungsprüfung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 13 a BauGB

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

Teil 1: Auswahl von Baulandpotentialen - Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen
Lage im Stadtgebiet				
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Außenentwicklung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Vornutzung von Flächen				
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling /Fläche bereits versiegelt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Baulücke	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Exposition				
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	0	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Freiraum & Infrastruktur				
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	+	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein			
Besitzverhältnisse				
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	0	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Viele Einzeleigentümer	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Energieversorgung				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)				
1			4	2
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen/Umsetzung im Plan
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
<i>Anteil jeweils mindestens 20% der Grundfläche?</i>				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser Reihen-/Kettenhäuser mehrgeschossige Wohnanlagen	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	Mehr als Hälfte der Wohneinheiten werden zukünftig in einer Wohnanlage angeboten. Dadurch Verbesserung von 0 auf +.
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet Dachbegrünung vorgesehen	<input type="radio"/> <40% <input checked="" type="radio"/> 40-60% <input type="radio"/> 60-80% <input type="radio"/> >80% <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	Innerhalb des Änderungsbereiches kann der für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Versiegelungsgrad eingehalten werden. Zusätzlich erhält der südliche Anbau des Wohnprojektes eine Dachbegrünung.
Ausrichtung der Baukörper				
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	<input type="radio"/> >70% S/SW/SO <input checked="" type="radio"/> 30-70% S/SW/SO <input type="radio"/> <30% S/SW/SO	o	
Verschattung der Baukörper				
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung der Baukörper	<input checked="" type="radio"/> gering <input type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	+	Geringe Verschattung der Baukörper durch Gehölzbestand im Osten und Westen; ansonsten keine Verschattung
Grünkonzept				
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	Der LBP zum VBB setzt sich kleinteilig mit der geplanten Flächenbelegung auseinander. Zur Sicherung der Flächenwertigkeiten wurden entsprechende Festsetzungen in den VBB aufgenommen. Der Bedarf für ein zusätzliches Grünkonzept besteht daher nicht.
Energieversorgungskonzept				
Um die Energieversorgung effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zu machen.	Energieversorgungskonzept vorhanden Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	Lage innerhalb des Nahwärmegebietes der medl. Das Versorgungsnetz wurde noch nicht bis in die Nähe des S 18 (v)/I geführt. Daher wird die Anschlussmöglichkeit noch geprüft. Alternativ Prüfung lokal-zentrales Wärmenetz.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr gut; 5 = sehr wenig)

3



2

2

Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Die Planung kommt für das Vorhabengebiet insgesamt auf eine GRZ von 0,4.

Ein Energiekonzept liegt noch nicht abschließend vor. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Nahwärmeevorranggebietes der medl. Das Versorgungsnetz wurde noch nicht bis in die Nähe des S 18 (v)/I geführt. Daher wird die Anschlussmöglichkeit noch geprüft. Alternativ kommen lokal-zentrale Wärmenetze in Frage. Insgesamt kann aufgrund der zentralen Versorgungslage und der kompakten Bauweise sowohl der Kettenhäuser als auch des Wohnprojektes von einer effizienten Energieversorgung ausgegangen werden.

Teil 3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt:	Anmerkungen:
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt:	Anmerkungen:
bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresheizwärmebedarf</i> (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresprimärenergiebedarf</i> (ggü. der EnEV)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	Es besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmevorranggebiet der medl.
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	Das Grünkonzept ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.
Klimaanpassung	u.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	Die Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung sind umfassend. Hierzu dient auch die Dachbegrünung des südlichen Anbaus des Wohnprojektes.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

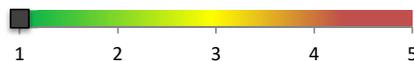
Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)



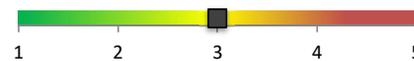
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Gesamtübersicht:

Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen



Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung



Teil 3: Vertragliche Regelungen



Gesamtbewertung des Projektes

Der 2017 per Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" ersetzt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" aus dem Jahr 2000. Danach sollten auf dem Grundstück der ehemaligen Ruhrtaler Maschinenfabrik im so genannten Dichterviertel 48 Kettenhäuser errichtet werden. Die Mülheimer Wohnungsbau eG hat sich bereit erklärt, anstelle von 7 Kettenhäusern ein Wohngruppenprojekt zu realisieren. Durch die so geplante kompakte Bauweise kann die ökologische Bewertung weiter verbessert werden. Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten sind seit 2017 weiter gestiegen. Insgesamt kann daher von einer effizienten Energieversorgung ausgegangen werden.

Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.

Prüfung der Klimawirkung

Vorhaben: Änderung VBB "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18(v)/I"

Stufe 1-Vorprüfung

Ergebnis Stufe 1	Vor - Einschätzung der Klimarelevanz	
+ positiv	0 keine	- negativ
	X	
<p>Erläuterung: Für die Fläche besteht bereits Baurecht durch den VBB "S18(v)". Hier handelt es sich nur um eine Änderung des VBB zur Schaffung eines vielfältigeres Wohnangebotes (Mehrgenerationenwohnhaus statt Kettenhäuser). Hierdurch erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Vorhabengebiet nur geringfügig. Die Fläche wurde ehem. gewerblich genutzt. (ehem. Ruhrtaler Maschinenfabrikgelände) und ist somit anthropogen erheblich überformt.</p>		

Stufe 2: Quantitative Prüfung der Auswirkungen der Klimarelevanz

Prüfschema positive/ negative Auswirkungen

	gering -> bis ca. 10 t/a	mittel -> bis ca. 400 t/a	hoch -> mehr als ca. 400 t/a
kurz -> max. 1 Jahr	keine Relevanz	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion
mittel -> max. 5 Jahre	keine Relevanz	relevante Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion
lang -> mehr als 5 Jahre	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion

Ergebnis Stufe 2

			Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO₂-eq		
Erhebliche Reduktion	Relevante Reduktion	Geringe Reduktion	Geringe Erhöhung	Relevante Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
<p>Erläuterung:</p>					

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Scheffelstraße/Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)
(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)"

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.
§ 13 a BauGB

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

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

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
sowie § 4 Abs. 2 und 3
BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche

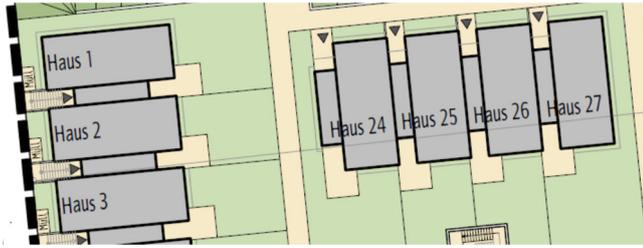
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch gläserne Vordächer bis zu 1,5 m, Terrassen und deren Einfassungen bis 2,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 dürfen durch Balkone nach Westen bis zu 1,3 m und nach Osten bis 0,5 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Abweichende Bauweise "a" (Kettenhäuser)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 sind nur Kettenhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Davon abweichend sind an den vorderen und hinteren Gebäudekanten auf einer Tiefe von max. 3 m seitliche Grenzabstände zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO



[Prinzipskizze Kettenhäuser]

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Anlieger, der Müllentsorgung und Feuerwehr
- Gehrecht zu Gunsten der Anlieger im ÜF7 sowie der Feuerwehr (GR1)
- Gehrecht zu Gunsten der Feuerwehr (GR2)

5. Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

5.1 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST4 werden den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GST5 werden dem WA₂ zugeordnet.

5.2 In den über die zeichnerisch festgesetzte GGa-Treppenanlage erreichbaren Gemeinschaftsanlagen in unterer Ebene GGa1 bis GGa3 werden Stellplätze den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zugeordnet. Die rechtliche Absicherung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

5.3 Innerhalb des WA₁ sind Gartenhäuser außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO

5.4 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die den Allgemeinen Wohngebieten zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen, Artenschutz und wasserrechtliche Maßnahmen

- 6.1 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes
- 6.1.1 *Versickerung des Niederschlagswassers* § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
 Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenschicht der Versickerung zuzuführen. Davon ausgenommen sind die GGa-Treppenanlage, der Müllstellplatz und die Eichendorffstraße.
- 6.1.2 *Wasserdurchlässige Befestigung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen* § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW
 Die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze GSt4 und GSt5 an der Eichendorffstraße sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche barrierefreie Stellplätze. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, deren Oberfläche durchgängig und gleichmäßig wasser- und luftdurchlässig, im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind und einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 erreichen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen. Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind in den in Satz 1 genannten Flächen unzulässig.
- 6.1.3 *Terminierung der Baufeldräumung zum Schutz von Vögeln* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
 Zur Vermeidung von Störungen brütender Vögel sind der Rückschnitt und die Rodung des Gehölzbestandes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres nicht gestattet.
- 6.1.4 *Terminierung der Baumfällungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
 Baumfällungen von Altbäumen dürfen nur von Mitte Oktober bis Ende November durchgeführt

werden. Sollte eine Baumfällung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind durch einen qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) potenziell als Fledermausquartiere geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Fledermausbesatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes darf das Entfernen des Baumes erst nach Verlassen des Quartiers oder in Abstimmung mit der UNB nach einer Umsiedlung durch eine Fachkraft erfolgen. Innerhalb der Vogelbrutzeit sind die Bäume auch auf Vogelnester zu kontrollieren. Sollten Nester vorgefunden werden ist mit der Fällung zu warten, bis die Jungvögel die Nester verlassen haben. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.

- 6.1.5 *Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen und von mindestens 5 Vogelbrutkästen im Gehölzbestand* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Im zu erhaltenden Gehölzbestand sind entsprechend der Anzahl der zerstörten Quartiersplätze, mindestens jedoch 5 Fledermauskästen (Universalquartiere), anzubringen. Für Vögel sind mindestens 5 Vogelbrutkästen im zu erhaltenden Gehölzbestand vorzusehen. Alle Kästen sind in Abstimmung mit der UNB fachgerecht anzubringen. Der Vorhabenträger überträgt die Verantwortung für eine regelmäßige Wartung der Kästen auf die Eigentümergemeinschaft.

- 6.1.6 *Verwendung „fledermausfreundlicher“ Lampen* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Die Beleuchtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm bzw. mit einer Lichtfarbe unter 3.000 K zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels soll gezielt, d.h. ohne große Streuung auf die Wege

erfolgen. Jegliches direktes Anstrahlen des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes von privaten Flächen ist zu unterlassen.

- 6.1.7 *Schutz von Fledermäusen bei den Tiefbauarbeiten* § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 44 BNatSchG

Sollten bei den Tiefbauarbeiten wider Erwarten Hohlräume im Untergrund im Bereich des Bergbaustollen oder des Lichtloches gefunden werden, die für Fledermäuse potenziell zugänglich sind, ist die UNB zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB abzustimmen.

- 6.1.8 *Baumschutz* § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB 2023), DIN-Norm Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920) und Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) durchzuführen. Zum Schutz des Altbaumbestandes an der östlichen Grundstücksgrenze bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser ist eine Spundung der Baugruben vorzusehen. Bei trockenen Witterungsverhältnissen sind die Bäume regelmäßig nach Bedarf zu wässern. Der zu erhaltende Gehölzbestand am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. An den Altbäumen Nr. 26 und 23 ist das Kronenprofil auf der westlichen Seite im Fein- und Schwachastbereich entsprechend einer „ordnungsgemäßen Baumpflege nach ZTV-Baumpflege“ leicht einzukürzen (siehe Nummerierung

im Vorhaben- und Erschließungsplan). Zur Kräftigung dieser Bäume ist eine Beimpfung mit Endo-Mykorrhiza-Pilzen vorzusehen. Für die Erstellung von Winkelstützen ist eine Voruntersuchung auf das Vorhandensein von Wurzeln notwendig. Die Wurzelsuchgrabung hat im Beisein eines Baumsachverständigen zu erfolgen (ökologische Baubegleitung). Bei Auffinden von statisch wirksamen Wurzeln ist den Baumschutz-Anweisungen des Baumsachverständigen zu folgen. Der Sachverständige ist vor Baubeginn der UNB mit Nennung von beauftragten Personen, Firmen und dazugehörigen Kontaktdaten unaufgefordert anzuzeigen. Die Begleitung ist vom Sachverständigen zu dokumentieren, die Dokumentation ist der UNB vorzulegen. Bei Abgang von Gehölzen gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung entsprechend.

6.1.9 *Bodenüberdeckung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene, die nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,5 m Bodenüberdeckung herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.

6.1.10 *Dachbegrünung*

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer sind dauerhaft mit Begrünungsarten gemäß der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.2.1 Im Bereich der Eichendorffstraße sind 7 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode

durch Neuanpflanzung von gleichartigen Bäumen zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind mittelkronige Bäume auszuwählen, die in der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, in der jeweils aktuellen Fassung) als „geeignet“ eingestuft sind. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Baumliste:

- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua i.S.*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre i.S.*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus i.S.*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria i.S.*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides i.S.*)
- Zierkirschen (*Prunus spec.*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 6.2.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht, der auch in der Baumschicht Kronenschluss erreicht, zu entwickeln und zu erhalten. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen und Maßnahmen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie die Verlegung und Änderung von Leitungen unzulässig. Ferner sind in diesem Bereich jegliche Beeinträchtigung des Bodens in Form von Verdichtung oder Versiegelung, die Anlage von Komposthaufen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig.
- § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b
BauGB

Am östlichen Rand des Vorhabengebietes ist der Gehölzbestand durch die Pflanzung von 12 einheimischen Laubbäumen langfristig zu sichern. Für die Pflanzung sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind mit der UNB abzustimmen. Für die Pflanzung sind Bäume mit mindestens mittlerer Kronengröße zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern. Im Stammbereich ist ein Stammschutz durch Anstrich (Stammschutzfarbe) oder mit Matten (z.B. Tonkin- oder Bambusmatten) herzustellen.

Die Ersatzpflanzung der 12 Bäume ist im Zusammenhang mit den dortigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen, um die artenschutzfachlich erforderliche Leitstruktur aufrecht zu erhalten.

Mit der Pflanzung ist die durchgängige Leitstruktur für die Fledermäuse zu erhalten. Die genauen Baumstandorte sind vor Pflanzung mit der UNB abzustimmen.

Baumliste östlicher Böschungsbereich:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mindestens 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

- 6.2.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Freiflächen in der vorhandenen Gehölzstruktur durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zu schließen. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternativen sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

mit der UNB abzustimmen. Die genaue Stückzahl ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

Pflanzliste Sträucher für den östlichen Böschungsbereich:

- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzqualität:

Sträucher: 2 mal verpflanzt, ohne Ballentuch, Höhe 100 – 150 cm

Pflanzabstand:

1,0 x 1,5 m

- 6.2.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GST5 ist mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB einer grenzständigen, dauerhaft zu erhaltenden Eingrünung auf einer 2 m hohen Rankhilfe zu versehen. Die Eingrünung ist mit bodengebundenen Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen. Je 2,5 m Rankhilfe ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Rankhilfe sowie die Größe der Pflanzflächen sind auf die gewählten Pflanzarten abzustimmen.

Pflanzliste Eingrünung Stellplatzanlage GST5:

- Geißblatt
- Efeu
- Waldrebe
- Wilder Wein
- Hopfen

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Bürräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'w_{ges}$) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_A sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.



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

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenbereichspegel >58 dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Außenwohnbereiche – Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_A > 69$ dB(A) nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/ oder sonstige Schutzvorkehrungen (z.B. abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste

Loggien, Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen) so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) i. V. mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 und den Berechnungen des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03) eingehalten wird.

Ausnahmen

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

- 7.2 Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, dass angrenzende Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden.
Der Nachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

8. Gestaltungsfestsetzungen

- 8.1 Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 nach Westen sowie

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 89 BauO NRW

zur Eichendorffstraße nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Die Hecken sind langfristig durch geeignete Pflegemaßnahmen / Wässerung zu erhalten. Bei einem Ausfall von Pflanzen sind diese spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Höhe zu ersetzen. Für die Laubgehölzhecken sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

8.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Dachgauben sind bis maximal 50 % der jeweiligen Hausbreite zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 sollen die Dächer der Hauptbaukörper als Zelt- und Flachdächer ausgeführt werden.

II. Kennzeichnung

1 Bergbau

In dem zeichnerisch gekennzeichneten Gefahrenbereich der bergbaulichen Einrichtungen (Stollen und Lichtloch) besteht zurzeit Tagesbruchgefahr. Vor Aufnahme der Nutzung ist der Standsicherheitsnachweis für die Gebäude und Außenflächen im gekennzeichneten Gefährdungsbereich durch einen vom Vorhabenträger beauftragten Bergbausachverständigen zu erbringen, so dass mit Aufnahme der Nutzung die Tagesbruchgefahr sowie Setzungen und Senkungen im Bereich der Gefährdungsfäche auszuschließen sind.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2
BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1 Bauschutzbereich

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Das Vorhabengebiet liegt rd. 6 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, welche die gemäß §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB

i.V.m.

§§ 12 bis 18 a LuftVG

IV. Hinweise

1 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ergab Folgendes:

Die Auswertung des Vorhabengebietes war wegen Schattenwürfen und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 **Baumschutzsatzung**

Im Vorhabengebiet gilt die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, einen Antrag auf Ausnahme von § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen eines Bescheides unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen (Ersatzpflanzungen / Ausgleichszahlung) zulässig.

3 **Fluglärm**

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

4 **Meldung von Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Vorhabengebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausge-

§§ 15 und 16 DSchG NRW

geschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5 **DIN-Normen und Richtlinien**

Die verwendeten DIN-Normen und Richtlinien können dauerhaft im Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)

(Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.
§ 13 a BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr	5
2.2 Bebauungspläne.....	5
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Sonstige Planungen	6
3. Anlass und Ziel der Planung	6
3.1 Anlass zur Planaufstellung	6
3.2 Ziele der Planung	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	10
4.4 Entwässerungskonzept.....	10
4.4.1 Schmutzwasser	10
4.4.2 Niederschlagswasser	10
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung.....	11
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	12
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	12
4.6.2 Hitzevorsorge.....	13
4.6.3 Starkregenvorsorge.....	13
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	14
4.7 Gender Mainstreaming	14
5. Begründung der Planinhalte	14
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.3 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.1.4 Bauweise.....	18
5.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18

5.1.6	Nebenanlagen	18
5.1.7	Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr	19
5.1.8	Verkehrsflächen.....	19
5.1.9	Flächen für die Abfallbeseitigung	19
5.1.10	Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	19
5.1.11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	20
5.1.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen.....	24
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW).....	24
5.2.2	Festsetzungen nach Landeswassergesetz.....	24
6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	24
6.1	Bergbau	24
6.2	Bauschutzbereich	25
7.	Städtebauliche Kenndaten	25
8.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	26
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess.....	26
8.2	Planungsalternativen.....	28
9.	Durchführungsvertrag, Baugenehmigungen, sonstige Regelungen.....	28
10.	Betrachtung der Umweltbelange	29
10.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	30
10.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft	32
10.3	Schutzgut Boden/Fläche	33
10.4	Schutzgut Wasser.....	34
10.5	Schutzgut Luft und Klima.....	35
10.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
11.	Verwendete Gutachten	38

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

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

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

1.2 Bestandsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr

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

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

2.2 Bebauungspläne

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

2.3 Landschaftsplan

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

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

2.4 Sonstige Planungen

EU-Verordnung 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur

Die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 setzt zeitlich gestaffelte qualitative und quantitative Ziele für die Wiederherstellung von Ökosystemen und zur Bekämpfung des Biodiversitätsverlusts. Durch sie werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, in allen Lebensräumen – von Land- über Küsten- bis hin zu Süßwasser- und Meeresökosystemen – Wiederherstellungsmaßnahmen zu ergreifen und diese mittels eines nationalen Wiederherstellungsplans verbindlich zu planen.

Die Wiederherstellungsverordnung hat zum Ziel, die biologische Vielfalt in Europa langfristig zu erhalten. Dafür sind geschädigte Ökosysteme wiederherzustellen und in einen guten Zustand zu versetzen. Außerdem ist die Größe von Bestäuberpopulationen und ihre Vielfalt zu erhöhen. Die Verordnung zielt zudem darauf ab, die Widerstandsfähigkeit der Natur gegenüber dem Klimawandel und anderen Belastungen zu erhöhen. Die Wiederherstellungsmaßnahmen sollen daher auch dem natürlichen Klimaschutz dienen.

Da durch das Änderungsverfahren nur die Vielfalt der angebotenen Wohnformen erhöht wird und keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen durch neue Gebäude gegenüber dem bestehenden Baurecht festgesetzt werden, stehen die Planungsziele im Einklang mit der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur.

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

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der im Jahr 2000 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im

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

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

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

Bereits im Jahr 2018 ist die Anfrage an den Vorhabenträger herangetragen worden, ob sich das neue Wohnquartier in Teilen auch für ein Wohnprojekt eignen könnte. Der Vorhabenträger hat sich daraufhin zur Änderung des Bebauungskonzeptes bereit erklärt. Der Beschluss zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" erfolgte am 29.11.2022 (V 22/0677-01). Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,44 ha.

3.2 Ziele der Planung

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

Die Änderung umfasst:

- den Verzicht auf 7 Kettenhäuser im WA₂, d.h. innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9, zugunsten eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräumen
- die Änderung des Verlaufs der Eichendorffstraße zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden Freiflächenanlage für das Wohnprojekt
- den Verzicht auf 1 Kettenhaus im Süden des WA₁, d.h. in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7, zur Unterbringung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GST4
- die Erweiterung des ursprünglichen Vorhabengebietes nach Süden um rd. 183 m² zur Anlage einer weiteren, speziell dem Wohnprojekt zugeordneten oberirdischen

Stellplatzanlage GST5

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines neu abzuschließenden Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)" sowie des im Änderungsverfahren "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I" überplanten Änderungsbereiches. Die ursprünglichen Vertragsinhalte des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ werden, soweit sie nichts bereits erfüllt wurden, in den neuen Durchführungsvertrag übernommen. Die Vertragsparteien haben sich auf eine Umsetzungsfrist für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen verständigt. Im Durchführungsvertrag wurde eine Umsetzung des Gesamtvorhabens bis Ende 2029 vereinbart. Die Begründungsmaßnahmen sind im Folgejahr zum Abschluss zu bringen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im WA₁ sind entsprechend des ursprünglichen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes weiterhin Kettenhäuser vorgesehen. Diese sollen als zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden. Gestalterisches Ziel ist es, mit modern interpretierten Haustypen die Architektursprache der unterschiedlichen vorhandenen Stadtvillen weiter zu führen (siehe beispielhafte Variante). Dazu ist eine Wahlmöglichkeit der späteren Eigentümer aus einem vorgegebenen Katalog von Giebel- und Fensterformen sowie Fassadenfarben vorgesehen.



Prinzipskizze Kettenhäuser

Das Wohnprojekt ist im WA₂ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 vorgesehen. Die Bebauung gliedert sich in zwei Hauptbaukörper, die über einen Erschließungskern miteinander verbunden sind. Die obersten Geschosse springen hinter die Hauptfassade zurück und der südliche zweigeschossige Anbau wird ebenfalls gestaffelt ausgebildet.



Westansicht des Wohnprojektes

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

Eigentumsrechtlich ist für die Kettenhäuser innerhalb des Geltungsbereiches die Bildung einer eigenständigen Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Im Unterschied zu klassischen Eigentumswohnungen werden hier jedem Wohnungseigentum in Form von Mittel- oder Reihenendhäusern Freiflächen zwischen rd. 43 und 95 m² als Sondereigentum zugeordnet. Das Wohnprojekt wird als Vermietungsobjekt im Bestand des Vorhabenträgers verbleiben.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

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

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

Für den ruhenden Verkehr ist die Unterbringung in den drei überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“, jedoch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“, festgesetzten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene mit Zu- und Abfahrten über Scheffel- und Bruchstraße vorgesehen. Dadurch ist es möglich, das Wohngebiet vom Autoverkehr freizuhalten und somit die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen zu optimieren. Ein Zugang zu den drei Gemeinschaftsgaragen in unterer

Ebene befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches nördlich der Kettenhäuser. Dieser ist über eine mit GR1 bezeichnete Wegeverbindung erreichbar, die auch als rückwärtige Erschließung der Kettenhäuser (ÜF7) dient.

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

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

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

Den einzelnen Kettenhäusern im WA₁ werden Gartenflächen zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Für das Wohnprojekt im WA₂ steht eine größere zusammenhängende Freifläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten zur Verfügung. Ferner sind Flächenangebote für ein gemeinschaftliches Gärtnern zur Selbstversorgung sowie eine Kleintierhaltung vorgesehen.

Zur Wahrung eines gemeinschaftlichen Gestaltungskonzeptes soll der Gestaltungsspielraum durch wenige Rahmenbedingungen eingeschränkt werden. Hierzu zählt u.a. der Verzicht auf Gartenhäuser in den Gärten der Kettenhäuser des WA₁. Ferner sind hier Einfriedungen nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen Laubgehölzhecken zulässig. Diese dürfen durch ein Törchen unterbrochen werden. Diese Einfriedungsregel gilt entsprechend für den Übergang des Wohnprojektes zur Eichendorffstraße.

4.4 Entwässerungskonzept

4.4.1 Schmutzwasser

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

4.4.2 Niederschlagswasser

Auf der Basis des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ vereinbarten Niederschlagswasserkonzeptes wurde die Wasserrechtliche Erlaubnis 2019 durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Geol. Thomas

Maas, über das Gesamtvorhaben (48 Kettenhäuser) beantragt. Die Erlaubnis wurde seitens der Unteren Wasserbehörde am 02.11.2021 erteilt und mit Datum vom 07.10.2022 verlängert. In einer Stellungnahme des Gutachters Dipl.-Geol. Thomas Maas vom 28.02.2023 bestätigt dieser, dass durch die Projektänderung die 2019 beantragte Anschlussfläche unterschritten wird. Gegenüber der 2021 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis liegt jedoch eine Überschreitung der genehmigten Anschlussfläche vor. Angesichts der gewählten Sicherheitszuschläge ist die Anlage allerdings ausreichend bemessen und die Änderung als geringfügig anzusehen. In Bezug auf den Überflutungsnachweis ergeben sich dadurch ebenfalls keine relevanten Änderungen. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist der Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung der innerhalb des Änderungsbereiches veränderten Flächenbelegungen zu aktualisieren und das Leitungsnetz ist entsprechend zu dimensionieren.

4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

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

Im Änderungsbereich befand sich früher die Ruhrtaler Maschinenfabrik GmbH, die für ihre gewerbliche Nutzung ein fast ebenerdiges Betriebsgelände benötigte. Der Änderungsbereich gilt daher als „anthropogen überprägt“. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um eine Wiedernutzbarmachung von ursprünglich gewerblich genutzten Flächen bzw. um die Teiländerung eines bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Beurteilung der Umplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro plan+ eine landschaftsplanerische Stellungnahme mit Datum vom 12.04.2024 zu den Belangen von Natur und Umwelt erstellt. Hierin wird dargelegt, dass sich im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ die Versiegelung um rd. 108 m² verringert. Um dem Wohnprojekt auch eine oberirdische Stellplatzanlage zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stellen zu können, musste das ursprüngliche Vorhabengebiet um rd. 183 m² erweitert werden. Hierdurch erhöht sich die Verkehrs- und Stellplatzfläche außerhalb des ursprünglichen Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ um rd. 172 m². In der Summe ergibt sich eine zusätzlich versiegelte Fläche von rd. 64 m². Bei dieser Bilanzierung bleiben die

Dachbegrünungen sowie in versickerungsfähiger Bauweise hergestellte Stellplatzanlagen außer Betrachtung.

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

4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

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

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

Damit sind die Anforderungen an Gebäudehülle und Anlagentechnik gegenüber dem ursprünglich 2017 vereinbarten Standard bereits wesentlich erhöht worden. Eine

weitergehende Erhöhung über die zum Zeitpunkt der Umsetzung relevanten gesetzlichen Vorgaben hinaus gefährdet die Zielsetzung des Vorhabenträgers, bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen.

4.6.2 Hitzevorsorge

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

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

4.6.3 Starkregenvorsorge

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

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

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

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

4.6.4 Starkwindvorsorge

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

4.7 Gender Mainstreaming

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

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

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Da es sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt sind auch innerhalb des Änderungsbereiches unter Anwendung des § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Entsprechend dient das Gebiet vorrangig dem Wohnen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger Änderungen des Durchführungsvertrages möglich. Sollten sich zukünftig Änderungen am Nutzungsspektrum als städtebaulich wünschenswert erweisen, muss so

nicht der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan durch ein entsprechendes Änderungsverfahren geändert werden, sondern es genügt eine Anpassung des Durchführungsvertrages. Hierdurch wird es durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten potentiell ermöglicht, in der Zukunft andere wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen. Dadurch wird die Möglichkeit eingeräumt, auf eine mögliche Nutzungsentwicklung, die beispielsweise eine verstärkte räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten verfolgt, reagieren zu können. Die Stadt behält ihre Steuerungsmöglichkeit, da eine Änderung des Durchführungsvertrages nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen kann.

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

Allerdings soll im Änderungsbereich auch zukünftig nicht das vollständige Nutzungsspektrum gemäß § 4 BauNVO ermöglicht werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der

baulichen Nutzung wird auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Änderungsbereich weiterhin eingehalten.

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

- Für die im WA₁ in Form von Kettenhäusern vorgesehenen Eigentumswohnungen (ÜF7) liegt die GRZ bei 0,6.
- Für das im WA₂ geplante Wohnprojekt (ÜF9) ergibt sich aufgrund des größeren Freiflächenanteils eine GRZ von 0,3.

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

- Eigentumswohnungen (in Form von Kettenhäusern) mit unterschiedlich großen Gartenflächen als Sondereigentum (WA₁) bzw.
- Mietwohnungen mit Freisitzen und Gemeinschaftsgartenflächen (WA₂).

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

Durch die niedrigere GRZ des Wohnprojektes wird, über den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ betrachtet, der GRZ-Orientierungswert von 0,4 eingehalten, so dass die gewählte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch bezogen auf die Bodeninanspruchnahme nicht zu beanstanden ist. In dieser städtebaulichen Konstellation ist die Überschreitung der GRZ begründbar.

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

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

Die Höhenlage der zukünftigen Bebauung ergibt sich durch die erforderlichen Höhenanschlüsse an die Eichendorffstraße sowie die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene. Entsprechend werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA₁ für geplanten Gebäude mit Pult- oder Satteldächern maximale Firsthöhen über NHN sowie im WA₂ für das mit Zeltdach geplante Gebäude eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Höhenentwicklung entspricht der ursprünglichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“.

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

5.1.3 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen

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

Nach Süden ist die über einen Wohnweg außerhalb des Änderungsbereiches fußläufig erschlossene überbaubare Grundstücksfläche ÜF7 um ein Kettenhaus eingekürzt. Dies wurde notwendig, um die Umgestaltung der Eichendorffstraße mit dem neuen Standort für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt4 zu ermöglichen.

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

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

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

5.1.4 Bauweise

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

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

5.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von der Scheffelstraße aus erfolgt die Erschließung des Änderungsbereiches über die als private Verkehrsfläche durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Eichendorffstraße. Da sie sowohl den künftigen Anwohnern des Vorhabengebietes als auch den übrigen Anliegern dient, wird die Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Gleichzeitig muss jederzeit die Befahrbarkeit der Eichendorffstraße für die Müllentsorgung sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein. Das Wohnprojekt ist darüber hinaus brandschutztechnisch sowohl von Westen als auch von Osten fußläufig aus erreichbar. Daher wird für diese Bereiche ein Gehrecht zu Gunsten der Feuerwehr (GR1 und GR2) zeichnerisch festgesetzt. Die westliche Wegeverbindung GR1 dient auch den zukünftigen Bewohnern der Kettenhäuser im WA₁ als zweiter Rettungsweg.

5.1.6 Nebenanlagen

Die Kettenhäuser werden zukünftig eine Eigentümergemeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bilden. Jedem Einfamilienwohnhaus bzw. Eigentumswohnung wird das Sondereigentum an einer Gartenfläche zugeordnet, die grundsätzlich individuell gestaltet werden kann. Zur Wahrung eines gemeinschaftlichen Gesamtbildes werden für die Gestaltung einige Rahmenbedingungen festgelegt. Hierzu

zählt u.a. der Verzicht auf Gartenhäuser in den Freiflächen des WA₁. Dem Wohnprojekt ist eine größere Freifläche zugeordnet, die gemeinschaftlich genutzt werden soll. Dem geplanten Nutzungskonzept entsprechend sind hier Nebenanlagen wie Gewächshaus und Hühnerstall zulässig.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen, die den Wohngebieten WA₁ und WA₂ zur Ver- und Entsorgung dienen, zulässig. Hierzu zählen beispielsweise Flächen, die der Müllentsorgung dienen.

5.1.7 Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr

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

Die rechtliche Zuordnung von Stellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ zu den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ im Änderungsbereich erfolgt über eine entsprechende textliche Festsetzung in Verbindung mit einer in den neuen Durchführungsvertrag aufgenommenen Absicherung.

Die oberirdische Stellplatzanlage GST4 dient dem Besucherverkehr der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂. Die oberirdische Stellplatzanlage GST5 wird zusätzlich zu den Stellplätzen in den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene dem WA₂ und somit dem Wohnprojekt zugeordnet, um auch barrierefrei erreichbare Stellplätze in räumlicher Nähe anbieten zu können. Ferner ist im Eingangsbereich zum Wohnprojekt für das Abstellen von Besucherfahrrädern u. ä. eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.

5.1.8 Verkehrsflächen

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

5.1.9 Flächen für die Abfallbeseitigung

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

5.1.10 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße – Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und

Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden getroffen.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro plan+ wurde mit Datum vom 12.04.2024 zu den geplanten Änderungen des städtebaulichen Konzepts in Bezug auf die Belange von Natur und Umwelt Stellung bezogen. Diese Landschaftspflegerische Stellungnahme gliedert sich in eine quantitative und eine qualitative Beurteilung. Der rein quantitative Flächenvergleich ergibt durch die geplante Gebietserweiterung des ursprünglichen Vorhabengebietes eine zusätzliche versiegelte Fläche von rd. 64 m². Zum Ausgleich der höheren Flächeninanspruchnahme sind insbesondere folgende Maßnahmen wirksam:

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

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

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

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

5.1.11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

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

- Schutzzeiten für Baufeldräumung und Baumfällungen

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

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

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

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

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

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

5.1.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ liegen die Geräuschimmissions-Berechnungen aus dem Bericht des Sachverständigenbüros ITAB BNr. 6732-2 H 2015 vom 22.11.2016 zum Straßen- und Schienenverkehrslärm zugrunde. Aufgrund der geänderten Gebäudestellung und -nutzung wurden die Berechnungen bezogen auf den Änderungsbereich „Scheffelstraße /

Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)“ aktualisiert. Im Ergebnis sind die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm für den Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung. Demgegenüber ist die Bahntrasse schalltechnisch relevant.

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

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

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

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



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

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

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

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

Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sollen nach Möglichkeit ohne mechanische Einrichtungen entlüftet werden. Sofern doch entsprechende Entlüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind diese so zu führen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf angrenzende Gebäude und Freiflächen vermieden werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

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

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW)

Zur einheitlichen Gestaltung des Wohnquartiers sind innerhalb des WA₁ Einfriedungen der Gartenflächen sowie im WA₂ nach Westen sowie zur Eichendorffstraße nur in Kombination mit maximal 1,2 m hohen heimischen Laubgehölzhecken vorgesehen. Die Hecken dürfen durch Törchen unterbrochen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur Gestaltung und dauerhaften Sicherung der Einfriedungen wurde aufgenommen.

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

5.2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen

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

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

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Bergbau

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

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

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

6.2 Bauschutzbereich

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

7. Städtebauliche Kenndaten

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

Anzahl Wohneinheiten: 18 im Wohnprojekt + 6 Kettenhäuser

8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

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

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

- Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S 18“, Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt, Stand Januar 2024
- Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung, AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas, Stand 28.02.2023.

Im Ergebnis führt das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zu einer zusätzlich versiegelten Fläche von rd. 64 m². Bei dieser Bilanzierung bleibt die Flächenbelegung in beispielsweise versickerungsfähiger Bauweise sowie die Dachbegrünung außer Betracht.

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

Auch eine Betroffenheit der in Kapitel 3.2 definierten Zielsetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Wohnnutzung ist nicht gegeben. Das

Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ soll daher gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

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

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

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

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

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

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

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

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

8.2 Planungsalternativen

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

9. Durchführungsvertrag, Baugenehmigungen, sonstige Regelungen

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

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

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

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

„Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ und die Änderung mit der Verfahrensbezeichnung „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ werden die Umsetzungsfristen neu geregelt. Derzeit wird eine Umsetzung bis 2029 anvisiert.

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

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

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

Der neue Durchführungsvertrag berücksichtigt die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ in der Fassung des Vertrages von Oktober 2017, die bereits umgesetzten Maßnahmen sowie die aus dem Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ zusätzlich resultierenden Regelungsbedarfe. Die Vertragsparteien haben sich auf eine Umsetzungsfrist für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen verständigt. Im Durchführungsvertrag wurde eine Umsetzung des Gesamtvorhabens bis Ende 2029 vereinbart. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens im Folgejahr zum Abschluss zu bringen.

10. Betrachtung der Umweltbelange

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

10.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

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

Verkehrs- und Schienenlärm

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

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

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

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

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

Entlüftungseinrichtung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

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

Aufheizung

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

Energie

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

Störanfällige Betriebe

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

Die Firma Hans Tiefenbach GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1300 m zum Vorhabengebiet. Es bestehen nach dem jetzigen Sachstand im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

Die Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m bzw. 1300 m zum Vorhabengebiet. Bei der Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH liegen die 4. BImSchV Anlagen außerhalb des Schutzabstandes (Abstandserlass von 2007) von 500 m.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

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

Erholung und Regeneration

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene ermöglicht eine oberirdische Nutzung der Freiflächen als Gärten, die über Fußwege erschlossen werden. Mit der Realisierung der Kettenhäuser werden Hausgärten entstehen, die für die neuen Bewohner des Quartiers der Erholung und Regeneration dienen werden. Damit bietet das Freiflächenkonzept im Unterschied zu klassischen Eigentumswohnungen mit Balkonen jedem Wohnungseigentum Freiflächen zwischen rd. 43 und 95 m² als individuelles Sondereigentum.

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

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ sah mehrgeschossige Wohnhäuser vor. Dieser sah daher in den Gemeinschaftsgrünflächen die Anlage eines rd. 300 m² großen privaten Spielplatzes vor. Für die geänderte Baustruktur einer Einfamilienhausbebauung besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ inklusive des überplanten Änderungsbereiches auch unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzepts keine Notwendigkeit zur Anlage eines gesonderten

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

Kurzfasit für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung

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

10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

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

- Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016, plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach, Stand 12.04.2024
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S 18“, Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt, Stand Januar 2024.

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

Orts- und Landschaftsbild

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

Kurzfaszitat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

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

10.3 Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten

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

Bergbau

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

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

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

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

Schutzwürdige Böden

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

Fläche

Das Änderungsverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)/I“ sieht gegenüber dem bisherigen Baurecht eine Vorhabengebietserweiterung um rd. 183 m² vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Flächenbelegung und Flächengestaltung kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung aber nicht zu einer signifikanten Verschlechterung im Sinne eines „Flächenverbrauches“.

Kurzfasit für das Schutzgut Boden/ Fläche

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

10.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Grundwasser

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Überschwemmungsgebiet/ Risikogebiet

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

Abwasser

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

Kurzfasit für das Schutzgut Wasser

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

10.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhalteplanung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone.

Mit dem aktuellen Screening-Programm IMMIS^{luft} 9 und dem zugrundeliegenden Handbuch für Emissionsfaktoren HBEFA 4.2, werden die Grenzwerte nach der geltenden EU-

Luftqualitätsrichtlinie (2008/50/EG) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub an Abschnitten der Bruchstraße und Scheffelstraße für das Bezugsjahr 2024 weit unterschritten. Entlang der Bruchstraße nimmt die Luftschadstoffbelastung mit zunehmender Entfernung vom Kreisverkehr (Eppinghofer Straße, Klöttchen) ab: NO_2 , max: $29,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} , max: $20,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Angrenzend an das Plangebiet werden Werte von maximal $24,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) und $19,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) an der Bruch- und Scheffelstraße erreicht.

Ab 2030 wird es mit der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie eine Verschärfung der Grenzwerte geben. Zudem enthält die neue Richtlinie Verpflichtungen zur Aufstellung von Luftreinhaltefahrplänen, die bei einer Grenzwertüberschreitung (neue Grenzwerte) in den Jahren 2026-2029 zu erarbeiten sind, sollten Prognoseberechnungen ergeben, dass Grenzwerte im Jahr 2030 immer noch überschritten werden.

Berechnungen für das Jahr 2030 zeigen, dass die Luftschadstoffbelastung für NO_2 bei allen Abschnitten entlang der Bruch- und Scheffelstraße über $20,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und somit über dem ab 2030 geltenden Grenzwert ohne Berücksichtigung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens liegt. Lediglich der Grenzwert für Feinstaub wird unterschritten ($< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass Luftreinhaltefahrpläne aufzustellen sind, in denen Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung erarbeitet werden müssen.

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

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

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 wird der Bereich des Plangebiets als „Waldklima“ bezeichnet. Größere Gehölzstrukturen wurden in den letzten Jahren entfernt, so dass aktuelle Luftbildaufnahmen (2024) den Bereich als Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen im umgebenden Randbereich zeigen. Stadtklimatisch entspricht das Plangebiet aktuell dem „Parkklima“. Dieses Klimatop ist als innenstadt- und wohnumfeldnahe Ausgleichsfläche aus bioklimatischer Sicht günstig einzustufen. Die aufgelockerten Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und lockeren Baumbeständen treten als Kälteinseln hervor (Oaseneffekt). Das zur Bruchstraße abfallende Relief begünstigt eine Kaltluftdynamik, von der die angrenzende Bebauung in nördlicher Richtung profitieren könnte. Die Baumbestände entlang der Bruchstraße wirken vermutlich als Strömungshindernisse, so dass eine klimatische Fernwirkung ausbleibt.

Als kaltluftproduzierende innerstädtische Grünanlage wird das Plangebiet klimaökologisch hoch bewertet, da von einer lokalen Ausgleichswirkung innerhalb des dicht besiedelten Belastungsraumes auszugehen ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich jedoch um eine baulich bereits industriell vorgenutzte Fläche, die bereits durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Wohnen im Dichterviertel – S 14 (v)“ und „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ entsprechend überplant worden ist. Der Standort eignet sich auf Grund seiner innerstädtischen, integrierten Lage gut als Fläche zur Entwicklung einer Wohnbebauung und hierdurch kann in Mülheim an der Ruhr benötigter Wohnraum geschaffen werden. Notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Standort vorhanden und die Innenstadt ist auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

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

Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben das Plangebiet als „Ausgleichsraum Wald“, der aktuelle Status entspricht dem „Ausgleichsraum Park/Grünanlagen“. Da der Randbereich von einer höheren und dichteren Vegetation gesäumt wird, bleibt eine kaltluftdynamische Wirkung über die Fläche hinaus aus.

Nach Durchführung der gesamten Planung entwickelt sich das Gebiet vom Ausgleichsraum zum „Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete“, wie es auch dem benachbarten Siedlungsraum entspricht. Der Anteil des Änderungsbereiches ist hieran jedoch nur marginal.

Die Bebauung der Gesamtfläche führt, trotz industrieller Vornutzung, zu einer Neuversiegelung und zu einer Einschränkung der Kaltluftproduktion. Der Verlust an Verdunstungskühlung erhöht die Hitzebelastung und den bereits vorhandenen Wärmeinseleffekt im Lastraum. Der Anteil des Änderungsbereiches ist hieran jedoch nur gering.

Zur Minderung des bei Bebauung entstehenden Wärmeinseleffektes sollte ein großzügiger Durchgrünungsgrad angestrebt werden. Dies beinhaltet neben der Dach- und Fassadenbegrünung auch die Bepflanzung von Stellplätzen (GSt4, GSt5), die nach § 48 BauO NRW bei je fünf Stellplätzen mit mindestens einem geeigneten Laubbaum auf der Stellplatzfläche zu bepflanzen sind.

Kurzfasz für das Schutzgut Luft und Klima

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

10.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baudenkmäler

Bei der Bestandsbebauung Scheffelstraße 9, 11 und 19 handelt es sich um Wohnhäuser, die in der Baudenkmalliste geführt werden. Die Baudenkmäler liegen außerhalb des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“. Es wurden keine störenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ auf den Baustil des Dichterviertels befürchtet. Durch die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes im Änderungsbereich ist ebenfalls nicht von störenden Auswirkungen auszugehen.

Bodendenkmäler

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

Kurzfasz für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

11. Verwendete Gutachten

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

Name	Büro	Datum
Stellungnahme zu der Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	30.11.2023
Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S 18“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	Januar 2024
Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.02.2023

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

Name	Büro	Datum
Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	August 2016
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	Juli 2016, ergänzt 26.08.2016
Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	September 2015, ergänzt 25.08.2016
Gutachterliche Stellungnahme „Abschätzung der Beeinträchtigung von Bäumen durch Rückschnitte und der Anlage eines Gehweges im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	April 2016
Geräuschimmissions-Untersuchung BNr. 6732-2	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	22.11.2016

Konzeptionelle Vorplanung zum Regenwassermanagement	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	03.02.2017
Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau	ibg Altberg- bau GmbH	August 2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Bergbauliche Einwirkungen“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.08.2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Abstimmung Bergbau-Schreiben Amt 70.4 vom 31.08.2017“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	06.09.2017

Ferner liegen folgende behördliche Genehmigungen vor:

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



**VBB "Scheffelstraße/
Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)"
(In Kraft getreten 29.12.2017)**



Kettenhäuser Verfahrensbezeichnung S 18 (v)/I
Eichendorff-
str. 1 Eichendorff-
str. 3 Eichendorff-
str. 5 Eichendorff-
str. 7 Eichendorff-
str. 9 Eichendorff-
str. 11

Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

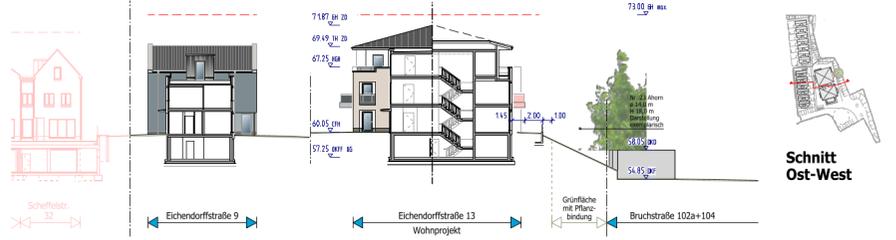


Ansicht Nord

Mehrfamilienwohnhaus Verfahrensbezeichnung S 18 (v)/I



Ansicht West (Eingang)



Schnitt Ost-West

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**"Scheffelstraße/ Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)
(Verfahrensbezeichnung S 18 (v)/I)"**
Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Gemarkung: Mülheim Flurstück(e): 154, 155 (tlw.), 157 (tlw.), 158, 159 (tlw.) Flur: 19
Maßstab: 1:500
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung besteht aus diesem Blatt und der Planzeichnung (Blatt 1)

VORHABENTRÄGER
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist erarbeitet worden durch:

Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39
45468 Mülheim an der Ruhr
Mülheim an der Ruhr, den

(Vorstandsmitglied) (Vorstand)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Neubebauung		Gemeinschaftsparkplätze in unterer Ebene
	Geplante Hausnummern Eichendorffstraße		Nachweis Feuerweh-Anderbarkeit Häuser vom öffentlichen Straßenraum in einer Entfernung von kleiner 50 m
	Gemeinschaftliche Stelplätze / Besucherstellplätze (empfohlene Aufteilung)		Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Müllammelstellen (Abfallsammelsysteme, begrenzte Einfriedung, unerrichtet)		Eingang und Ausgang Wohngebäude
	Geplante sonstig befestigte Flächen (Hauszugang, Terrassen, Zuwegungen, Privatstraße o. ä.)		Zugang Treppe
	Private Gärten		Gewerklhaus Wohnprojekt
	Grünflächen mit Pflanzbindung		Hühnerstall Wohnprojekt
	Dachbegrünung		Fahrrad-Abstellplätze (empfohlener Standort)
	vorhandener Baum mit Baum-Nummer		Mobile Terrasse
	geplanter Baum (empfohlener Standort)		

Weitere Planzeichen siehe ALKIS-Signaturen-katalog NRW (Pflichtenheft NRW Version 1.3.1.)
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Änderung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) und seine förmliche Beteiligung beschlossen.
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgestellt.

ÜBERSICHTSPLAN

Ausschnitt Deutsche Grundkarte N 1:5000

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) gemäß § 7 GO NRW in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und § 12 BauGB als Satzung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Schriftführer

ANIMATION

Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der Einsichtnahme dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
i.A.