

## Beschlussvorlage

Nr.: V 22/0283-01

öffentlich

Datum: 14.04.2022

### Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Herbermann; Tel.: 6131

#### Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	05.05.2022	Ö	Anhörung
Umweltausschuss	17.05.2022	Ö	Vorberatung
Planungsausschuss	24.05.2022	Ö	Entscheidung

### Bebauungsplan "Parkstadt Mülheim - Y 13"

#### hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Beschlussvorschlag:

##### 1. Einleitungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim - Y 13“; der Geltungsbereich ist in dem zur Vorlage gehörenden Zielplan (Anlage 2) gekennzeichnet.

##### 2. Beschluss über die Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y 13“ städtebauliche Festsetzungen durch die Fluchtlinienpläne

- Fluchtlinienplan Nr. 145 „Ecke Eckstraße, Lindenstraße und Koloniestraße zwischen Hausnummer Nr. 37 und Veilchenweg“, förmlich festgestellt am 30.06.1952
- Fluchtlinienplan Nr. 216 „Wissollstraße“, förmlich festgestellt am 27.10.1955
- Fluchtlinienplan Nr. 232 „Michaelstraße und Steubenstraße“, förmlich festgestellt am 18.10.1956

bestehen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Mülheim – Y 13“ sollen diese Festsetzungen außer Kraft treten.

Der Planungsausschuss nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass es für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y 13“ und darüber hinaus angrenzende Flächen, einen Einleitungsbeschluss als Bebauungsplan „Wissollstraße – Y 7“, vom Rat der Stadt am 23.05.1991 gefasst, gibt.

Mit Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“ beschließt der Rat der Stadt die Aufhebung seines Beschlusses vom 23.05.1991.

Darüber hinaus liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y 13“, Teile des Bebauungsplanes „Wissolstraße / Liebigstraße – Y 12 b“.

Der Planungsausschuss beschließt die Aufhebung seines Einleitungsbeschlusses vom 30.05.2017, soweit er Bereiche betrifft, die vom Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“ überplant werden.

### 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von sechs Wochen. Hierzu wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Information und zu Einzelgesprächen gegeben. Angedacht ist mit der Beteiligung gegen Ende der Sommerferien, Anfang August, zu beginnen.

Die Anhörung der Bürgerinnen und Bürger ist zusätzlich im Rahmen einer Öffentlichkeitsversammlung durchzuführen. Diese wird in die letzte Woche der Öffentlichkeitsbeteiligung gelegt, voraussichtlich Anfang September.

Ziele und Zwecke der Planung sowie der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Unterlagen sind für einen Zeitraum von sechs Wochen im Technischen Rathaus (HBP 5) auszuhängen. Die Verwaltung wird eine Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Mitgliedern der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung zuleiten.

### 4. Planungsauftrag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeiteten Bebauungsplanentwurf dem Planungsausschuss zum Auslegungsbeschluss vorzulegen.

### 5. Sicherung der Planung

Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplanes ist gemäß § 15 BauGB auszusetzen, soweit zu befürchten ist, dass die Durchführung der Pla-

nung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

### **Begründung:**

Bereits im Jahr 2003 begann mit der Schließung der Schokoladenfabrik und einer beginnenden Umstrukturierung des Unternehmens Tengemann die endgültige Aufgabe der ursprünglichen Aktivitäten auf dem Areal. Mit dem im Jahr 2020 initiierten Ankauf des rund 13 ha großen Stammareals durch die W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH (Projektgesellschaft der SORAVIA Group GmbH) wurde die Neuausrichtung der Liegenschaft samt ihrer imposanten Bausubstanz eingeleitet. Begünstigt durch das Interesse eines Großmieters an diesem besonderen Gebäudeensemble und motiviert durch die sich in unmittelbarer Nähe befindende Hochschule Ruhr West (HRW), wird das Altbau-Ensemble derzeit saniert, um zukünftigen Ansprüchen für moderne Arbeitswelten gerecht zu werden. Ergänzt werden soll dieser Nutzungsbaustein durch umfangreiche neue Wohnbauflächen in Kombination mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen, Gastronomie, einer Kita und durch die Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumstrukturen.

Für die städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption des Areals wurde durch die W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH in Kooperation mit der Stadt Mülheim an der Ruhr im Jahr 2021 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“ ist. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen besteht aufgrund der umfangreichen baulichen Veränderungen und der daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, ein Urbanes Gebiet (MU) als durchmischtes Stadtquartier zu schaffen, in dem Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung miteinander vernetzt werden und urbanes Leben entstehen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf vielfältigen Wohnnutzungen liegen, die für unterschiedliche Haushaltsformen und Altersgruppen ein attraktives Angebot bieten.

Vor dem Hintergrund des sich weiter intensivierenden Klimawandels und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten soll sich die Planung an den Belangen der Klimaresilienz orientieren. Die Neugestaltung und Entwicklung des Planungsraumes sollen Potenziale zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation nutzen. In diesem Sinne soll der bestehende Vegetationsanteil soweit wie möglich erhalten und bereits versiegelte Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme genutzt werden. Maßnahmen am Gebäude wie eine Begrünung der Dachflächen sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern wirken sich zusätzlich positiv auf das Mikroklima aus. Auch die Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs tragen zum Anspruch einer klimagerechten Planung bei. Da ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch energieeffiziente Neubauten zünftig CO<sub>2</sub> – Emissionen vermindert und somit ein Bei-

trag zur Vermeidung geleistet werden. Zudem wird eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung für die Parkstadt angestrebt. Insgesamt soll mit dem neuen Stadtquartier ein vorbildlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung entstehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll ein Quartier entwickelt werden, in dem die Gebäude und der großzügige Freiraum zu einer qualitätsvollen Parkstadt mit außergewöhnlichen räumlichen Qualitäten miteinander verwoben werden. Der Name „Parkstadt Mülheim“ unterstreicht den heute vorhandenen und zukünftig zu stärkenden grünen Gesamtcharakter des Areals.

Das heute eher abgeschottete ehemalige Betriebsareal soll sich zukünftig öffnen und eine Vernetzung in alle Himmelsrichtungen aufweisen. Im Sinne einer besseren stadträumlichen Integration soll das Quartier für die Öffentlichkeit durchwegbar und erlebbar werden und die Stadtteile Broich und Speldorf verbinden.

Auch der Bereich nördlich der Liebigstraße im Übergang zur ausschließlich für die Anbindung des Mülheimer Ruhrhafens aktiven Güterbahnstrecke übernimmt im Rahmen der stadträumlichen Vernetzung eine wichtige Rolle. So ist die direkte Anbindungsmöglichkeit an den Rad-schnellweg RS 1 eine Chance, die nachhaltige Mobilität für die „Parkstadt Mülheim“ und für die Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr zu fördern.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

#### **Gesetzesgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der derzeit gültigen Fassung

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der derzeit gültigen Fassung

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es entstehen zunächst Planungskosten und im weiteren Verlauf der Planumsetzung Erschließungskosten sowie ggf. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat mit der Eigentümerin des ehem. Tengemann-Areals eine Planungsvereinbarung mit einer die Interessen beider Seiten berücksichtigenden Regelung zur Kostentragung erarbeitet. Die Vereinbarung soll in Kürze unterzeichnet werden.

Zum Satzungsbeschluss wird zudem ein städtebaulicher Vertrag zu schließen sein, der die Kostenübernahme für die Erschließung des Geländes und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen etc. durch die Flächeneigentümerin regelt.

Soweit Planungskosten durch die Stadt Mülheim an der Ruhr zu tragen sind, werden diese über das Budget des Amtes 61 abgedeckt.

Marc Buchholz

**Anlagen:**

Anlage 1: Darlegungstext

Anlage 2: Checkliste Klimaschutz/Klimawirkungsprüfung

Anlage 3: Zielplan

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf

## **Bebauungsplan**

### **„Parkstadt Mülheim – Y 13“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich/Speldorf

## **Darlegungstext**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	7
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr .....	7
2.2 Bebauungspläne .....	8
2.3 Landschaftsplan .....	8
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	8
3.2 Ziele der Planung.....	9
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>10</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	10
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	11
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	13
4.4 Entwässerungskonzept.....	13
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung .....	13
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	14
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	14
4.6.2 Hitzevorsorge .....	15
4.6.3 Starkregenvorsorge.....	15
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	15
4.7 Gender Mainstreaming .....	15
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>16</b>
6.1 Verfahren .....	16
6.2 Planungsalternativen.....	16
<b>7. Städtebaulicher Vertrag.....</b>	<b>17</b>

<b>Teil B: Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>18</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	18
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	22
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>23</b>
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung .....	23
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	23
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	24
2.4 Schutzgut Boden/Fläche .....	25
2.5 Schutzgut Wasser.....	25
2.6 Schutzgut Luft und Klima.....	26
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	27
<b>3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....</b>	<b>27</b>
<b>4. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>27</b>
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>28</b>

## **Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan**

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

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

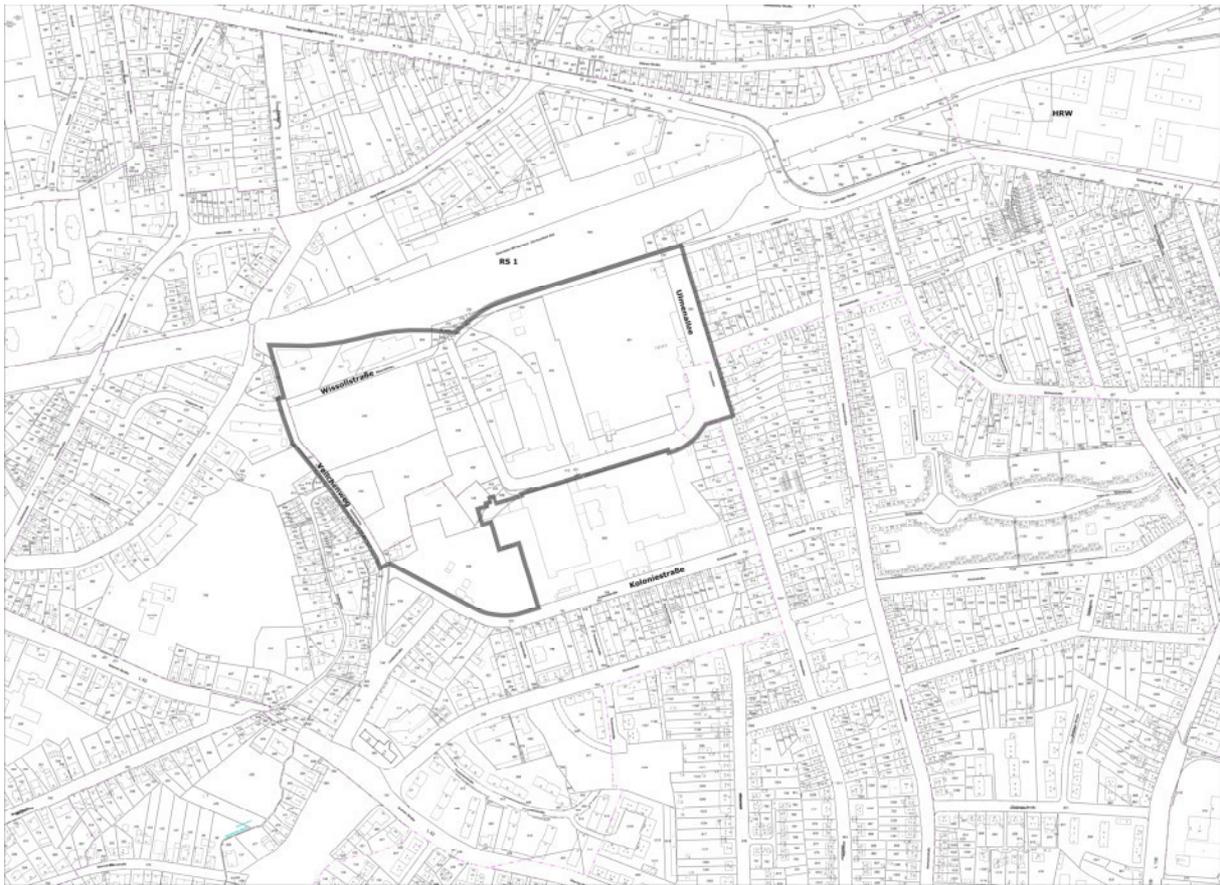
##### **Lage und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 11,2 ha befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Speldorf. Es wird begrenzt von Bahnflächen und der Liebigstraße im Norden, der Ulmenallee im Osten und dem Veilchenweg im Westen. Im Süden orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze an den ehemaligen Produktionsgebäuden der Firma Tengelmann.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

- Gemarkung Broich, Flur 14, Flurstück 730 (teilweise)
- Gemarkung Speldorf, Flur 21, Flurstücke 217, 218, 219, 220, 220, 222, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 240, 241, 242, 243, 244, 295, 373, 374 (teilweise), 385 (teilweise), 386, 392, 393, 394, 413, 414, 425, 429, 431 (teilweise), 432, 433, 448, 449, 450, 451, 455 (teilweise), 456, 471, 473, 474, 557, 559 (teilweise).
- Gemarkung Speldorf Flur 22, Flurstücke 146 (teilweise), 147, 148 (teilweise), 333, 334 (teilweise), 557, 559 (teilweise), 591, 617, 618, 649, 652 (teilweise), 724 (teilweise), 750 (teilweise).

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH, W.Campus VG Immobilien GmbH, MH Speldorf Vermietungs GmbH (Projektgesellschaften der SORAVIA Group GmbH) oder der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die südlich angrenzenden Flächen mit den ehemaligen Produktionsgebäuden der Firma Tengelmann befinden sich auch im Eigentum der Projektentwicklerin, werden jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da keine städtebaulich wirksame Veränderung der Bestandsgebäude beabsichtigt ist.



*Lage des Plangebietes*

### **Nachbarschaft und Umfeld**

Die engere Umgebung des Plangebietes ist im Osten, Westen und Süden durch Wohnnutzungen in Straßenrandbebauung geprägt. Westlich angrenzend befinden sich zudem zwei Spielplätze sowie die Sportanlagen des VfB Speldorf. Südwestlich in Richtung Saarner Str. sind die Wohnnutzungen vereinzelt mit anderen Nutzungen wie Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie durchsetzt. Östlich setzt sich die Wohnnutzung in Richtung Broicher Mitte weiter fort. In Richtung der Mülheimer Innenstadt, die rd. 2,0 km Luftlinie entfernt in Richtung Osten auf der anderen Ruhrseite liegt, finden sich an der Duisburger Straße weiterer Einzelhandel und gastronomische Angebote. Die Hochschule Ruhr-West prägt neben der Hauptfeuer- und Rettungswache Broich - dieses benachbarte Quartier. Nördlich grenzen an der Liebigstraße weitere Entwicklungsflächen an. Die dahinter befindlichen Güterbahnflächen stellen eine räumliche Zäsur dar. Weiter nördlich in Richtung Duisburger Straße liegt das Stadtteilzentrum von Speldorf mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs finden sich aktuell an der Wissollstraße durch den dortigen Discounter. Innerhalb eines Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen.

### **Verkehrliche Anbindung**

Über die Wissollstraße und Liebigstraße erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den Individualverkehr an die Heerstraße und an die Duisburger Straße. Südwestlich besteht vom Veilchenweg über die Lindenstraße Anschluss an die Saarner Straße. Über die Duisburger Straße und die Saarner Straße bestehen Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie 901 (Haltestelle Hochschule Ruhr West) befindet sich rd. 450 m entfernt. Diese Linie bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Mülheim an der Ruhr und zum Duisburger Hauptbahnhof. Anschluss an das Busliniennetz besteht gegenwärtig über die Haltestelle Ulmenstraße (Linien 122, 124) und Broicher Waldweg (Linien 122, 124, NE2) in rd. 200 m Entfernung.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das bestehende Straßennetz aus allen Himmelsrichtungen. Über den Radschnellweg RS1 besteht eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum von Mülheim an der Ruhr.

### **Technische Infrastruktur/ Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird grundsätzlich geprüft. Weiterhin verläuft im Nordwesten des Plangebietes zwischen dem Veilchenweg und den angrenzenden Bahnflächen die Trasse einer Hochspannungseitung durch das westliche Plangebiet. Eine Verlegung dieser Trasse als Erdkabel wird im weiteren Verfahren angestrebt. Eine mögliche Verlegung wäre jedoch Gegenstand eines gesonderten Genehmigungsverfahrens.

Bezüglich der Entwässerung liegen noch keine Vorgaben zur Einleitung des Schmutzwassers in die städtische Kanalisation vor. Die Einleitmengen müssen im weiteren Verfahren eruiert und mit dem Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt werden. Der bereits neu geplante Stauraumkanal in der Liebigstraße/Wissollstraße bietet kein Volumen für zusätzliches Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser kann daher nicht im Stauraum der Liebigstraße entwässert werden und soll im Plangebiet gesammelt, zurückgehalten und soweit möglich versickert werden. Die hierfür erforderlichen Gutachten und Konzepte werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

## **1.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die großzügigen Flächen der ehemaligen Zentrale der Firma Tengemann gekennzeichnet. Hier finden sich neben den Firmengebäuden, ein Sportplatz, Parkanlagen, sowie umfangreiche Stellplatzflächen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist als repräsentativer Freiraum gestaltet, der einen Bestand alter Großbäume aufweist. Bis 1977 befand sich neben der ehemaligen Schokoladenfabrik auch der städtische Schlachthof auf dem ehemaligen Tengemann-Areal. Mit der Kutschenremise, dem ehemaligen Direktionsgebäude, dem Pfortnerhäuschen und Teilen der als Einfriedung des Gesamtgeländes dienenden Ziegelmauer sind an der Ulmenallee heute noch Reste des ehemaligen Schlachthofes erhalten. Das Direktionsgebäude dient heute als Polizeiwache der Polizeiinspektion 4, Bezirksdienst Speldorf.

Zentral im Plangebiet liegen das historische Kesselhaus (Kraftzentrale), welches ebenfalls zum ehemaligen Schlachthof gehört, und das zwischenzeitlich als Eventfläche „TECHNIKUM“ umgebaute Fruchtelager.

Aufgrund des Denkmalwertes ist das Kesselhaus ist das Kesselhaus vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Auch für das Pfortnerhäuschen besteht ein Denkmalverdacht.

Der Südwesten des Plangebietes ist durch eine parkähnliche Struktur, den sogenannten „Zaubergarten“ geprägt. Der Einblick und die Öffnung zur Nachbarschaft sind durch eine hohe Backsteinmauer entlang der Koloniestraße bislang verwehrt. Dieser kleine Park ist dem Tengemann-Unternehmerwillen nach Erholung und Rückgezogenheit zu verdanken. Eine Gruppe kleinerer Gebäude inkl. des eingeschossigen Gebäudes direkt an der Mauer und als Teil der Mauer im Übergang zur Koloniestraße gehören mit zum Park. Zentrales Element ist neben dem alten Baumbestand eine Pflanzinsel – das sog. „Rosenherz“.

Der markante Gebäudekomplex der ehem. Schokoladenfabrik mit seinen zahlreichen Erweiterungen liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, prägt das Plangebiet aufgrund seiner Nähe und Dimension aber in besonderer Weise.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr**

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)) dar. Der äußerst nördliche Teil ist als Grünfläche (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich) dargestellt.

Der Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y13“ mit einer Entwicklungsabsicht für wohnbauliche und nicht störende gewerbliche Nutzungszwecke, entspricht nicht den Darstel-

lungen des RFNP. Die Änderung des RFNP Nr. 44 MH (Wissollstraße) im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist bereits eingeleitet worden. Mit dieser Änderung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im RFNP gem. § 5 Abs. 2 BauGB ausschließlich gemischte Bauflächen dargestellt.

## **2.2 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y13“ liegt der am 23.05.1991 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr eingeleitete Bebauungsplan „Wissollstraße – Y7“, der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y13“ komplett aufgehoben werden soll, da die damaligen Planungsziele nicht weiterverfolgt werden. Außerdem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wissollstraße/Liebigstraße – Y 12b“ und die nachfolgend genannten Fluchtlinienpläne für den betroffenen Bereich mit dem neuen Verfahren aufgehoben:

- Fluchtlinienplan Nr. 145 „Ecke Eckstraße, Lindenstraße und Koloniestraße zwischen Hausnummer Nr. 37 und Veilchenweg“, förmlich festgestellt am 30.06.1952
- Fluchtlinienplan Nr. 216 „Wissollstraße“, förmlich festgestellt am 27.10.1955
- Fluchtlinienplan Nr. 232 „Michaelstraße und Steubenstraße“, förmlich festgestellt am 18.10.1956.

## **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr.

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

## **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Bereits im Jahr 2003 begann mit der Schließung der Schokoladenfabrik und einer beginnenden Umstrukturierung des Unternehmens Tengemann die endgültige Aufgabe der ursprünglichen Aktivitäten auf dem Areal. Mit dem im Jahr 2020 initiierten Ankauf des rund 13 ha großen Stammareals durch die W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH wurde die Neuausrichtung der Liegenschaft samt ihrer imposanten Bausubstanz eingeleitet. Begünstigt durch das Interesse eines Großmieters an diesem besonderen Gebäudeensemble und motiviert durch die sich in unmittelbarer Nähe befindende Hochschule Ruhr West (HRW), wird das Altbau-Ensemble derzeit saniert, um zukünftigen Ansprüchen für moderne Arbeitswelten gerecht zu werden. Ergänzt werden soll dieser Nutzungsbaustein durch umfangreiche neue Wohnbauflächen in Kombination mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen, Gastronomie, einer Kita und durch die Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumstrukturen.

Für die städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption des Areals wurde durch die W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH in Kooperation mit der Stadt Mülheim an der Ruhr im Jahr 2021 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der „Parkstadt Mülheim“ ist. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen besteht aufgrund der umfangreichen baulichen Veränderungen und der daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **3.2 Ziele der Planung**

Wesentliches Ziel der Planung ist es, ein Urbanes Gebiet (MU) als durchmischtes Stadtquartier zu schaffen, in dem Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung miteinander vernetzt werden und urbanes Leben entstehen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf vielfältigen Wohnnutzungen liegen, die für unterschiedliche Haushaltsformen und Altersgruppen ein attraktives Angebot bieten.

Vor dem Hintergrund des sich weiter intensivierenden Klimawandels und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten soll sich die Planung an den Belangen der Klimaresilienz orientieren. Die Neugestaltung und Entwicklung des Planungsraumes sollen Potenziale zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation nutzen. In diesem Sinne soll der bestehende Vegetationsanteil soweit wie möglich erhalten und bereits versiegelte Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme genutzt werden. Maßnahmen am Gebäude wie eine Begrünung der Dachflächen sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern wirken sich zusätzlich positiv auf das Mikroklima aus. Auch die Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs tragen zum Anspruch einer klimagerechten Planung bei. Da ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch energieeffiziente Neubauten zünftig CO<sub>2</sub> – Emissionen vermindert und somit ein Beitrag zur Vermeidung geleistet werden. Zudem wird eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung für die Parkstadt angestrebt. Insgesamt soll mit dem neuen Stadtquartier ein vorbildlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung entstehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll ein Quartier entwickelt werden, in dem die Gebäude und der großzügige Freiraum zu einer qualitätsvollen Parkstadt mit außergewöhnlichen räumlichen Qualitäten miteinander verwoben werden. Der Name „Parkstadt Mülheim“ unterstreicht den heute vorhandenen und zukünftig zu stärkenden grünen Gesamtcharakter des Areals.

Das heute eher abgeschottete ehemalige Betriebsareal soll sich zukünftig öffnen und eine Vernetzung in alle Himmelsrichtungen aufweisen. Im Sinne einer besseren stadträumli-

chen Integration soll das Quartier für die Öffentlichkeit durchwegbar und erlebbar werden und die Stadtteile Broich und Speldorf verbinden.

Auch der Bereich nördlich der Liebigstraße im Übergang zur ausschließlich für die Anbindung des Mülheimer Ruhrhafens aktiven Güterbahnstrecke übernimmt im Rahmen der stadträumlichen Vernetzung eine wichtige Rolle. So ist die direkte Anbindungsmöglichkeit an den Radschnellweg RS 1 eine Chance, die nachhaltige Mobilität für die „Parkstadt Mülheim“ und für die Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr zu fördern.

Mit dem Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“ werden somit folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Schaffung eines Urbanen Gebietes (MU) als klimagerechtes, durchmischtes Stadtquartier
- Energieeffiziente Neubauten und eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung zur Minderung der Treibhausgasemissionen
- Nutzung von Potenzialen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation
- Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung
- vielfältige Wohnnutzungen für unterschiedliche Hausformen und Altersgruppen
- Erhalt und Erweiterung der großzügigen Freiräume und Parklandschaften mit Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
- Anlage eines Sees zu Erholungszwecken und für ein nachhaltiges Regenwassermanagement
- Öffnung und Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit der Nachbarschaft in alle Himmelsrichtungen

## **4. Städtebauliche Konzeption**

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

Das städtebauliche Konzept ist von dem Motiv der Parkstadt einerseits und der Prägung durch die historische Bausubstanz andererseits geleitet. Mit Rücksicht auf die historische Struktur werden differenzierte Stadtbausteine gebildet, die sehr bewusst deutlich von dem Bestand der alten „Schokoladenfabrik“ abrücken und einen großzügigen Park samt See zwischen den bestehenden und neuen Strukturen inszenieren. Die an den Rand gerückten Häuser schaffen Atmosphäre, die zwischen Binnen- und Stadtraum vermitteln und spezifisch auf die angrenzenden Straßenräume reagieren: Buchten, Plätze, Maueröffnungen und Freiraumtrichter rhythmisieren den Saum der Parkstadt mit einladenden öffentlichen Räumen. Unterschiedliche Baukörpersetzungen leiten in die innere Parklandschaft über. Der zentrale Bereich wird freigehalten und als große Parklandschaft erlebbar.

Die einzelnen Baufelder konzentrieren sich um eigenständige Binnenräume, die sich zu dem zentralen Parkraum öffnen. Auf diese Weise wird eine Vielzahl von Blickachsen aus den jeweiligen Gebäuden geschaffen. Die Baufelder weisen differenzierte Gebäudetypologien auf. Mit der vorgesehenen Gebäudestruktur kann so ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausformulierung unterschiedlicher Grundrisse und Nutzungstypologien umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden einerseits und der Bebauungsstruktur des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds andererseits. Im Bereich nördlich des heutigen Technikums bzw. südlich der Liebigstraße wird eine vertikale Verdichtung mit drei schlanken Hochhäusern auf einem Gebäudesockel vorgesehen, die das Quartier in der Mitte städtebaulich akzentuieren sollen. Hier soll künftig das Quartierszentrum entstehen. Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sind im Verfahren noch zu überprüfen. Grundsätzlich soll die Höhenentwicklung ausgehend von diesen Hochpunkten zu den östlichen und westlichen Rändern abnehmen und gegenüber der benachbarten Wohnbebauung vermitteln.

Das Nutzungskonzept für die Parkstadt sieht einen Schwerpunkt im Segment Wohnen vor. Die typologische Vielfalt in den einzelnen Baufeldern ermöglicht dabei ein breit gefächertes Angebot an barrierefreien Wohntypen für Studierende, Ein- und Zweipersonenhaushalte über schlank geschnittene Familienwohnungen bis zu großzügigen Wohntypen. Durch die partielle Nutzung der Erdgeschossbereiche durch Dienstleistungen, Gastronomie und Gemeinschaftsangeboten soll das Gebiet belebt und gleichzeitig die Bedürfnisse des neuen Quartiers abgedeckt werden. Das Sockelgeschoss der drei vorgesehenen Hochpunkte, soll dabei einen Versorgungsschwerpunkt bilden.

Neben solchen mischgenutzten und reinen Wohngebäuden, sind auch einzelne ausschließlich gewerblich genutzte Baukörper denkbar (bspw. Büro, Verwaltung, Hotel, Einzelhandel). Hinzu kommen verschiedene Sondernutzungen.

Am Veilchenweg soll eine dreizügige Kindertagesstätte entstehen. Der freistehende zweigeschossige Baukörper soll am westlichen Entree in den zu erhaltenden „Zaubergarten“ integriert werden und den zusätzlichen Betreuungsbedarf der Parkstadt Mülheim abdecken. Das historische Kesselhaus soll zukünftig mit einer atmosphärischen Gastronomie am See das Angebot nicht nur für die Bewohner\*innen des neuen Stadtquartiers, sondern auch für die Nachbarschaft erweitern.

## **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Quartier soll im Inneren weitgehend autofrei erschlossen werden, d.h. eine Befahrbarkeit wird nur für Rettungsfahrzeuge und für Umzüge, Anlieferungen etc. ermöglicht. Die Parkstadt soll durch zwei attraktive Nord-Süd Verbindungen und eine zentrale Ost-West Durchwegung für Fahrräder und Fußgänger\*innen geöffnet und durchlässig gestal-

tet werden. Diese Hauptachsen sollen entweder als öffentliche Verkehrsflächen oder als private Verkehrsflächen mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit gesichert werden.

Alternative Mobilitätsformen sollen für die in der Parkstadt lebenden und arbeitenden Menschen mit einem vorbildlichen Mobilitätskonzept gefördert werden. Insbesondere durch den geplanten Anschluss an den Radschnellweg RS 1, der eine schnelle Erreichbarkeit des Mülheimer Hauptbahnhofes gewährleistet, soll die Parkstadt zu einem Vorzeigeprojekt einer neuen Intermodalität mit einem besonderen Fokus auf die nachhaltige „Letzte Meile“ Vernetzung machen. Wesentliche Bausteine in dem im weiteren Verfahren noch zu entwickelnden Mobilitätskonzept, sollen ein zentraler Mobilitätshub und verteilte Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten für die Mikromobilität sein, die u. a. Fahrräder, E-Bikes, elektrische Scooter und Lastenfahrräder umfassen. Die Fahrradstellplätze sollen entweder gebäudeintegriert im EG, in den Tiefgaragen oder in geschützten Fahrradabstellanlagen hauseingangsnah untergebracht werden und einen hohen Komfort für die Nutzung der eigenen Fahrräder bieten. In Prüfung sind zudem eine perspektivische Optimierung der Buslinienführung und die Einrichtung neuer Bushaltestationen, um die Parkstadt besser in das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu integrieren.

Der Pkw-Verkehr soll mit Ausnahme von Besucherstellplätzen in Tiefgaragen und ergänzend Hochgaragen untergebracht werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit - soweit der Stellplatzbedarf anderweitig gedeckt wird - Hochgaragen flexibel zurückzubauen und stattdessen Raum für anderweitige Nutzungen zu eröffnen. Eine attraktive Gestaltung der Fassaden von Hochgaragen ist zu berücksichtigen. Die Tiefgaragen liegen kompakt an den Rändern der Parkstadt. Die Andienung der Tiefgaragen soll vorrangig über die Liebigstraße und die Wissollstraße erfolgen. Der vorläufige Stellplatzschlüssel leitet sich aus dem Entwurf zur Stellplatzsatzung der Stadt Mülheim ab. Im Wohnungsbau sieht die Satzung für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser grundsätzlich einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Der Stellplatzschlüssel muss mit den einzelnen Realisierungsstufen der Parkstadt synchronisiert werden und im Laufe der Realisierungszeit an die aktuellen Erkenntnisse angepasst und in den laufenden Genehmigungsprozessen in Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr auch in Abhängigkeit vom Mobilitätskonzept weiter geschärft werden.

Vor Baubeginn können die vorhandenen Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr der Bestandsgebäude genutzt werden. Im Zuge der Baustellenlogistik für die einzelnen Realisierungsabschnitte der Parkstadt ist der Stellplatzbedarf für die Bestandsgebäude jederzeit sicherzustellen. Bis zur vollständigen Realisierung aller Tiefgaragen ist dafür auch die Errichtung einer temporären Hochgarage nördlich der Wissollstraße denkbar.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Ziel des Grün- und Freiraumkonzeptes ist es, die bereits vorhandenen Qualitäten der Parkstadt zu sichern, zu öffnen und weiter zu entwickeln. Als wesentliche Ergänzung zu den bestehenden Freiraumstrukturen soll zentral im Plangebiet ein See angelegt werden, der bestehende und neue Freiräume des Quartiers als Gelenk verbindet. Er wird von der „Seeschleife“ umrandet. An diese Wegeverbindung lagern sich Aktivitäten wie Fitnessstationen und Orte der Ruhe rund um den See an. Die Hauptwege durchqueren das Gebiet durch das Zentrum und binden die benachbarten Quartiere an die Parkstadt und deren Freiraumangebote an. Die Spielflächen werden den Häusern zugeordnet. Diese siedlungsbezogenen Freiräume werden direkt an die Parkwege angebunden. Wesentliches Merkmal der Planung ist die Öffnung der Parkstadt in alle Himmelsrichtungen und die Nutzungsmöglichkeit des Freiraums für die Öffentlichkeit.

Über eine qualitätsvolle Gestaltung hinaus, soll das Grün- und Freiraumkonzept auch dem Anspruch einer klimagerechten Planung gerecht werden. Nicht überbaute Flächen, die nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, sollen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Oberirdische Stellplätze sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

### **4.4 Entwässerungskonzept**

Nachhaltiges Regenwassermanagement soll zu einem zentralen Baustein der Resilienz der Parkstadt werden. Die Strategien versiegelte Flächen zur Bebauung heranzuziehen, Flächen zu entsiegeln, Oberflächenwasser mittels belebter Bodenzonen zu säubern und den See für Verdunstung und als Retentionsbecken für Starkregenereignisse durch Einleitung des Niederschlags von den Gründächern zu nutzen, können im Grundsatz zu einer tragfähigen Freiraumstruktur führen. Inwieweit darüber hinaus weitere Retentionsräume und Maßnahmen für Starkregenereignisse erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. In einem ersten Schritt soll daher eine Machbarkeitsstudie für den „See“ als integraler Baustein des Regenwassermanagements durchgeführt werden. Im Weiteren ist die Entwässerungskonzeption für die Parkstadt technisch und gestalterisch weiter zu konkretisieren.

### **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.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Entwicklung der Parkstadt gerecht. Demnach ist eine Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung und der Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu forcieren.

Aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung an einem städtebaulich integrierten und erschlossenen Standort, mit in weiten Teilen versiegelten Flächen, weist der Standort eine besondere Eignung für eine bauliche Inanspruchnahme auf. Die im Plangebiet bestehenden Grünräume bleiben weitgehend erhalten. Der städtebauliche Kontext und die gegebene infrastrukturelle Ausstattung in den Stadtteilen Speldorf und Broich begünstigt die Nutzung vorrangig für wohnbauliche Zwecke. Der voraussichtliche Bedarf zur Anpassung bzw. Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur bleibt in einem vertretbaren Rahmen.

#### **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**

Da ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch energieeffiziente Neubauten zünftig CO<sub>2</sub> – Emissionen vermindert und somit ein Beitrag zur Vermeidung geleistet werden. Es wird eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung angestrebt.

Die Basis-Energieversorgung des Quartiers kann ggf. über einen Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen. Die Art der energetischen Versorgung kann insofern auch zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen beitragen. Im weiteren Planungsprozess ist das in Bearbeitung befindliche Energiekonzept für das Quartier weiter zu konkretisieren. Eine Festlegung auf die energetische Versorgung kann erst auf dieser Grundlage erfolgen.

Der direkte Anschluss an den Radschnellweg RS 1 bietet einen Anreiz zur Nutzung des Fahrrades als alternatives Verkehrsmittel. In Verbindung mit weiteren Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes leistet die Parkstadt somit einen Beitrag zur Mobilitätswende.

#### **4.6.2 Hitzevorsorge**

Grundsatz der Entwicklung ist es, den alten Baumbestand in der Parkstadt so weit wie möglich zu erhalten und nachhaltig zu ergänzen. So können schattige, kühle Orte auch in Zukunft gesichert werden. Die Versiegelung und Unterbauung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die großzügigen, zusammenhängenden Freiräume der Parkstadt bieten insgesamt gute Voraussetzungen für eine Verbesserung der Mikroklimas. Auch der See kann bei Realisierung zur Hitzevorsorge beitragen.

#### **4.6.3 Starkregenvorsorge**

Nachhaltiges Regenwassermanagement soll zu einem zentralen Baustein der Resilienz der Parkstadt werden. Die besonderen Anforderungen durch Starkregenereignisse, für deren Ableitung das städtische Kanalnetz nur eingeschränkt geeignet ist, sollen in Anwendung der geltenden Regelwerke und Richtlinien im weiteren Verfahren untersucht werden. Hierzu wird eine Überflutungsbetrachtung erstellt, aus der im Weiteren erforderliche, zentrale und objektbezogene Schutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

#### **4.6.4 Starkwindvorsorge**

Im Bereich von Hochpunkten können spezielle Windverhältnisse auftreten. Während an der windabgewandten Seite niedrige Windgeschwindigkeiten auftreten, können an den Gebäudekanten oder den windzugewandten Seiten durch Umströmungen, Kanalisierungen oder Fallwinde höhere Windgeschwindigkeiten auftreten. Diese können unter Umständen zu einer Verminderung des Windkomforts führen. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, ob eine vertiefende Windfeldanalyse durchzuführen ist.

### **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 ÖPNV liegen.

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

## 5. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	rd. 11,2 ha
Baugebietsfläche	rd. 64.000 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	rd. 17.500 m <sup>2</sup>
Grün- und Wasserfläche	rd. 30.500 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen	rd. 90.000 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Gewerbe	rd. 23.000 m <sup>2</sup>

## 6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

### 6.1 Verfahren

Im Jahr 2021 wurde durch die W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH in Kooperation mit der Stadt Mülheim an der Ruhr ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Stadt Mülheim an der Ruhr mit der W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH eine Planungsvereinbarung geschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB wird das Bauleitplanverfahren förmlich eröffnet.

### 6.2 Planungsalternativen

Das städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbs gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013. Aus den Entwürfen von 10 Entwurfsteams der Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Freiraumplanung, wurde von einer Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern und einer politischen Lenkungsgruppe der Entwurf der Büros StudioVlayStreeruwitz zusammen mit PlannSinn als Sieger ausgewählt. Damit ist eine Prüfung von Planungsalternativen am Standort bereits in einem der Bauleitplanung vorgelagerten Verfahren erfolgt.

## **7. Städtebaulicher Vertrag**

Die Entwicklung der Parkstadt Mülheim liegt im gemeinsamen Interesse der W.Campus Quartiersentwicklung Grundstücks GmbH und der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zum Zweck einer sachgerechten Lasten- und Risikoverteilung schließen die Vertragspartner eine vertragliche Vereinbarung (Planungsvereinbarung), um die Übernahme der Planungsleistungen und –kosten, die Vergabe von Gutachtenaufträgen und weiteren Vorarbeiten sowie die Haftungsansprüche für die angestrebte Entwicklung der Parkstadt Mülheim zu regeln.

Im weiteren Verfahren werden bei Bedarf weitere städtebauliche Verträge z.B. zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz oder Erschließungsmaßnahmen getroffen werden.

## **Teil B: Entwurf zum Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines klimaresilienten, durchmischten Stadtquartier zu schaffen, in dem die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung miteinander vernetzt werden. Der Schwerpunkt soll dabei auf vielfältigen Wohnnutzungen liegen, die für unterschiedliche Haushaltsformen und Altersgruppen ein attraktives Angebot bieten können.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll ein Quartier entwickelt werden, in dem die Bebauung und der großzügige Freiraum zu einer qualitätsvollen Parkstadt mit außergewöhnlichen räumlichen Qualitäten miteinander verwoben werden.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in den Fachgesetzen getroffenen Zielaussagen, welche im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Rechtliche Grundlage*</b>	<b>Zielaussage</b>	<b>Fachplanung / Gutachten</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insb. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018  Lärmtechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der für März 2006 geplanten Änderungen der An- und Abflugrouten des Flughafens Düsseldorf International über dem Mülheimer Stadtgebiet, Gesellschaft für Luftverkehrsfor-schung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insb. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Freizeitlärmerlass (RdErl, des Ministeriums für Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 23.10.2006	Schutz der Bevölkerung vor Freizeitlärm	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissions-schutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe
	Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG)	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfällen	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
	Gebäudeenergiege-setz (GEG)	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden	

<p><b>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b></p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)</p> <p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken</li> <li>- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.</li> </ul> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p>	
	<p>BauGB</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG</li> </ul>	

		zu beachten.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Landschaft</b>	BNatSchG  LNatSchG NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insb. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
<b>Boden/ Fläche</b>	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;</li> </ul> Schutz des Bodens/ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen  Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung  Altlastenkataster  Karte der schutzwürdigen Böden
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung  Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010  Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)  KrWG	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit  Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen  s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung  Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)  Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr  Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)

	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Luft</b>	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
<b>Klima</b>	BNatSchG  LNatSchG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.  Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	

\*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

### 1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan, auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die notwendigen Gutachten beauftragt und ihre Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die großzügigen Flächen der ehemaligen Zentrale der Firma Tengemann gekennzeichnet. Neben zahlreichen Firmengebäuden befinden sich ein Sportplatz, Parkanlagen mit altem Baumbestand, sowie umfangreiche, vollversiegelte Stellplatzflächen im Plangebiet.

### **2.2 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.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

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

#### Verkehrslärm

Ausgehend von der aktuellen Situation (Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet) besteht nach vorläufiger Einschätzung des Amtes für Umweltschutz keine besondere Vorbelastung. Dies gilt für den Straßenlärm ebenso wie für den Lärm der nördlichen, nur noch wenig frequentierten Güterbahntrasse. Wie sich die Planung auf die Lärmsituation der Nachbarschaft auswirkt, wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines schalltechnischen Prognosegutachtens untersucht. Dabei wird insbesondere die verträgliche Abwicklung der planinduzierten Mehrverkehre Gegenstand der Untersuchung sein.

#### Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Für das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang auf die räumliche Lage zur Gegenanflugroute XAMOD 05 hinzuweisen. Bei Betriebsrichtung 05 (Ostanflüge) wird der Gegenanflug für die Einflugstrecke XAMOD 05 über das Stadtgebiet von Mülheim geführt. Das zu den Auswirkungen der 2006 erfolgten Routenänderung auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL) weist aus, dass diese Anflugroutenführung nur geringe Auswirkungen auf das Stadtgebiet hat. Auf Grundlage dieser Untersuchung liegt im Plangebiet mit Werten unterhalb von  $L_{DEN} \leq 35$  dB(A) keine nennenswerte Belastung durch Fluglärm vor. Aus dem näheren Umfeld (<500m) sind aktuell keine Fluglärmbeschwerden bekannt. Aus dem weiteren

Umfeld (<1.000m) sind einzelne Beschwerden bekannt. Zukünftige Routenführungen und Streckenbelegungen unterliegen allerdings nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

#### Energie

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Störanfällige Betriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Somit sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### Mögliche Katastrophen und Unfälle

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

#### Erholung und Regeneration

Der Rahmenplan der Parkstadt umfasst umfangreiche, qualitätsvolle Freiraumbereiche die den zukünftigen Bewohner\*innen und Beschäftigten des Quartiers als Naherholungsbereiche und Orte der Regeneration uneingeschränkt zur Verfügung stehen sollen.

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

#### Tiere

Die Artenschutzbelange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür bedarf es einer Artenschutzprüfung, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen, gegebenenfalls dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Der artenschutzrechtliche Beitrag ist deshalb ebenfalls erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 und 2) wird im Frühjahr/Frühsummer 2022 durchgeführt, durch die nähere Erkenntnisse über artenschutzrechtliche Belange und daraus resultierende Schutzmaßnahmen gewonnen werden.

#### Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, der Vermeidungsmaßnahmen definiert und die ggf. notwendigen Kompensationsmaßnahmen festlegt sowie die ggf. nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume erfasst und bewertet.

### Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes wird sich das Orts- und Landschaftsbild deutlich wahrnehmbar verändern. Während die identitätsstiftenden, historischen Bestandsgebäude durch angemessene Abstände der neuen Bebauung in ihrer bisherigen Wirkung erhalten bleiben, wird sich die Stadtsilhouette im nördlichen Teil des Plangebietes deutlich weiterentwickeln. Die bestehenden parkartigen Grünräume mit ihrem alten Baumbestand bleiben weitgehend erhalten und werden qualitativ ergänzt.

## **2.4 Schutzgut Boden/Fläche**

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Altlastenerkenntnisse vor, die einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen müssen im Bebauungsverfahren untersucht werden.

### Schutzwürdige Böden

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes sowie im Planwerk Boden sind für das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind in weiten Teilen anthropogen überformt.

### Fläche

Die Planung wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen, der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung entgegenzuwirken und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, als Innenentwicklung einer bereits Gewerblich genutzten Fläche gerecht.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Mülheim-Styrum, Zone III B, aufgrund dessen sind bestimmte Handlungen und Maßnahmen verboten oder genehmigungspflichtig und lösen in der Regel ein wasserrechtliches Verfahren aus.

### Grundwasser

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Daten vor, die darauf schließen lassen, dass der Grundwasser-Flurabstand zwischen 2,80 m und 5,50 m anzutreffen ist.

### Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf Böden mit Fein- und Mittelsand z. T. Schluff sowie Kalkstein, Kalkmergelstein bis Tonmergelstein hin. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und sollte im Rahmen eines Versickerungsgutachtens untersucht werden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 (1) LWG in Verbindung mit § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### Hochwasserschutz

Da sich weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Plangebietes Oberflächengewässer befinden und das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt und nicht vom Hochwasserschutz betroffen ist, werden diese Aspekte in der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im weiteren Verfahren nicht betrachtet.

### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### Abwasser

Für das Plangebiet ist im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches den beschränkten Einleitmengen für Niederschlagswasser Rechnung trägt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser soll in die städtische Kanalisation eingeleitet werden.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

### Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Im direkten Umfeld des Plangebiets wurden keine erhöhten Belastungen nachgewiesen.

### Klima

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert insoweit darauf, als dass sich das Plangebiet über bereits genutzte Flächen in bereits bebautem Umfeld erstreckt und ein weitgehender Erhalt bestehender Grünstrukturen beabsichtigt ist. Das Plangebiet wird in der gesamtstädtischen Klima-

analyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2018 dem Klimatop „Gewerbeklima“ zugeordnet. Dieses ist grundsätzlich bei hoher Versiegelung durch starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress) sowie relative Trockenheit gekennzeichnet.

## **2.7 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

Bis 1977 befand sich neben der ehemaligen Schokoladenfabrik auch der städtische Schlachthof auf dem ehemaligen Tengelmann-Areal. Mit der Kutschenremise, dem ehemaligen Direktionsgebäude, dem Pförtnerhäuschen und Teilen der als Einfriedung des Gesamtgeländes dienenden Ziegelmauer sind an der Ulmenallee heute noch Reste des ehemaligen Schlachthofes erhalten. Auch das zentral im Plangebiet gelegene historische Kesselhaus (Kraftzentrale) ist Teil des ehemaligen Schlachthofs.

Aufgrund des Denkmalwertes ist das Kesselhaus ist das Kesselhaus vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen. Auch für das Pförtnerhäuschen besteht ein Denkmalverdacht.

Die übrigen Elemente des ehemaligen Schlachthofes erreichen aufgrund von baulichen Veränderungen nicht mehr die Qualität eines Baudenkmales, sind jedoch als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen, die in Verbindung mit den vorgenannten Baudenkmalen an das einst bedeutende Schlachthofareal der Stadt Mülheim an der Ruhr erinnern.

### Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

## **3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im weiteren Verfahrensverlauf können erst auf Grundlage der in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnisse die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern benannt werden.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht

bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Umweltbericht sind gemäß Nr. 2 Buchstabe d der Anlage 1 zum BauGB in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe der getroffenen Wahl darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die ebenfalls zur Umsetzung der Planungsziele geeignet erscheinen. Planungsalternativen für den Standort wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Durchführung eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens geprüft. Als Alternative am Standort würde insofern vor allem die Nullvariante der Planung in Betracht kommen. Aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung an einem städtebaulich integrierten und erschlossenen Standort mit in weiten Teilen versiegelten Flächen, wird die Nullvariante jedoch nicht weiter in Betracht gezogen. Damit wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB unmittelbar Rechnung getragen. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung entgegenzuwirken und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **Bebauungsplan**

### **„Parkstadt Mülheim – Y 13**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich/Speldorf

## **Checkliste Klimaschutz/Klimawirkungsprüfung**

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

## Teil 1: Auswahl von Baulandpotentialen - Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen
<b>Lage im Stadtgebiet</b>				
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		
<b>Vornutzung von Flächen</b>				
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinner 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 type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
<b>Exposition</b>				
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	o	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
<b>Freiraum &amp; Infrastruktur</b>				
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren 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 checked="" type="radio"/> ja <input 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			
<b>Besitzverhältnisse</b>				
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	o	Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das Grundstück im Besitz einer Eigentümerin
	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		
<b>Energieversorgung</b>				
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 type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist angestrebt und wird geprüft
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		

### Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

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

1,5

1      2      3      4      5

### Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Vor dem Hintergrund des sich weiter intensivierenden Klimawandels und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten, soll sich die Planung an den Belangen der Klimaresilienz orientieren. Die Neugestaltung und Entwicklung des Planungsraumes sollen Potenziale zur Verbesserung der stadtkli-matischen Situation nutzen. In diesem Sinne soll der bestehende Vegetationsanteil soweit wie möglich erhalten und bereits versiegelte Flächen für eine bauliche Inan-spruchnahme genutzt werden. Maßnahmen am Gebäude wie eine Begrünung der Dachflächen sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern wirken sich zusätzlich posi-tiv auf das Mikroklima aus. Auch die Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs tragen zum Anspruch einer klimagerechten Planung bei. Da ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch energieeffi-ziente Neubauten zünftig CO2 – Emissionen vermindert und somit ein Beitrag zur Vermeidung geleistet werden. Zudem wird eine CO2-arme Energieversorgung für die Parkstadt angestrebt. Insgesamt soll mit dem neuen Stadtquartier ein vorbildlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung entstehen.

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:**

**Stufe 1-Vorprüfung**

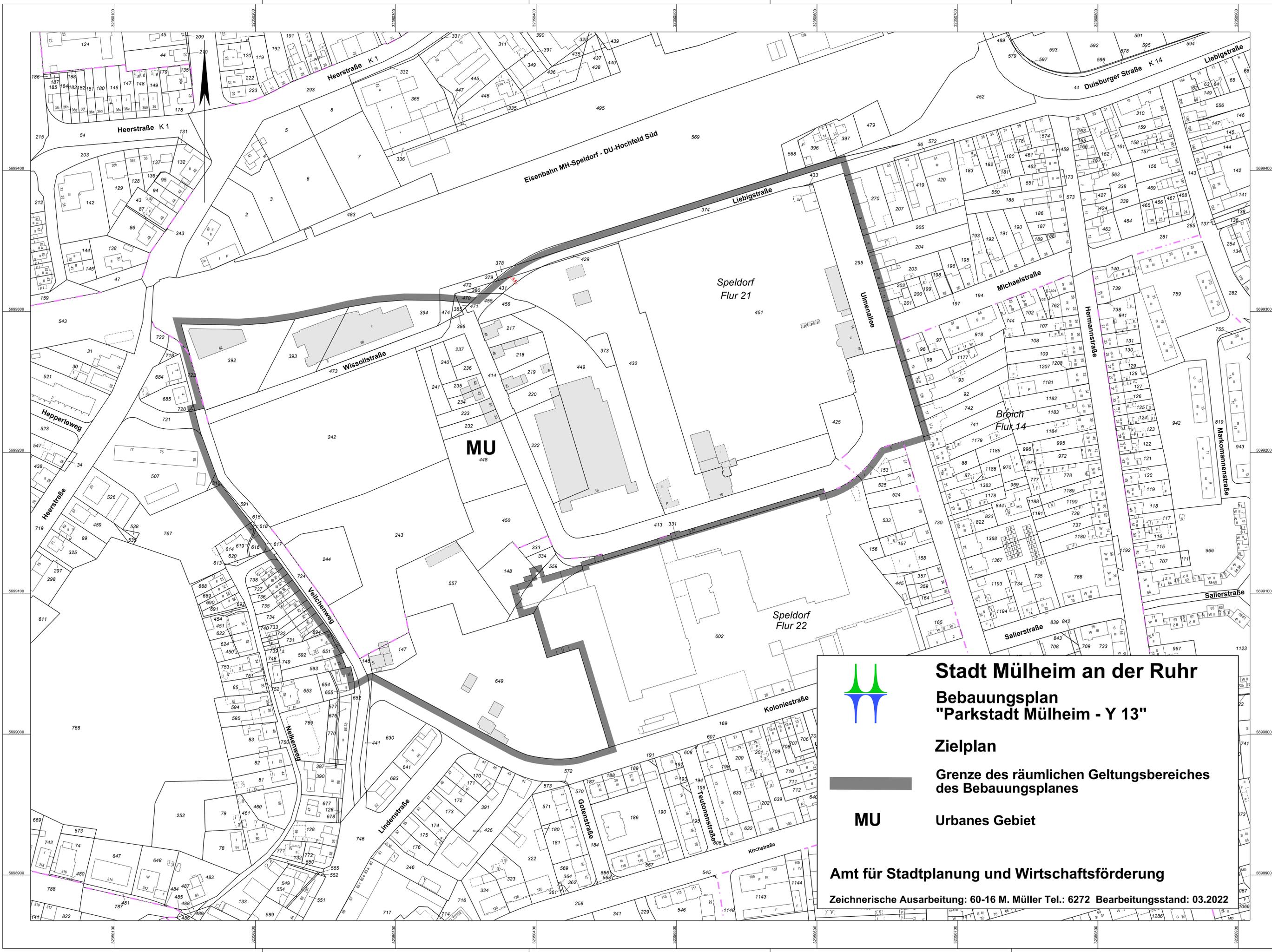
<b>Ergebnis Stufe 1</b>	<b>Vor - Einschätzung der Klimarelevanz</b>	
<b>+ positiv</b>	<b>0 keine</b>	<b>- negativ</b>
<b>X</b>	<input type="checkbox"/>	<b>X</b>
<p><b>Erläuterung:</b> Die Errichtung von Neubauten weist immer auch eine negative Klimarelevanz auf.</p> <p>Mit der Parkstadt Mülheim soll auf dem ehemaligen Tengelmann-Areal ein Urbanes Gebiet (MU) als durchmischtes Stadtquartier geschaffen werden, in dem Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung miteinander vernetzt werden und urbanes Leben entstehen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf vielfältigen Wohnnutzungen liegen, die für unterschiedliche Haushaltsformen und Altersgruppen ein attraktives Angebot bieten.</p> <p>Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll ein Quartier entwickelt werden, in dem die Gebäude und der großzügige Freiraum zu einer qualitätsvollen Parkstadt mit außergewöhnlichen räumlichen Qualitäten miteinander verwoben werden. Der Name „Parkstadt Mülheim“ unterstreicht den heute vorhandenen und zukünftig zu stärkenden grünen Gesamtcharakter des Areals.</p> <p>Vor dem Hintergrund des sich weiter intensivierenden Klimawandels und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten, soll sich die Planung an den Belangen der Klimaresilienz orientieren. Die Neugestaltung und Entwicklung des Planungsraumes sollen Potenziale zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation nutzen. In diesem Sinne soll der bestehende Vegetationsanteil soweit wie möglich erhalten und bereits versiegelte Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme genutzt werden. Maßnahmen am Gebäude wie eine Begrünung der Dachflächen sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern wirken sich zusätzlich positiv auf das Mikroklima aus. Auch die Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs tragen zum Anspruch einer klimarechten Planung bei. Da ein großer Anteil der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch energieeffiziente Neubauten zünftig CO<sub>2</sub> – Emissionen vermindert und somit ein Beitrag zur Vermeidung geleistet werden. Zudem wird eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung für die Parkstadt angestrebt. Insgesamt soll mit dem neuen</p>		

Stadtquartier ein vorbildlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen weist die Entwicklung der Parkstadt Mülheim insgesamt und auf langfristige Sicht gesehen eine positive Klimarelevanz auf.

**Hinweis:**

**Auf Grundlage der zum jetzigen Planungsstand vorliegenden Planungsinformationen ist die Durchführung der Stufe 2 der Klimawirkungsprüfung noch nicht möglich. Diese erfolgt zum Auslegungsbeschluss.**



**Stadt Mülheim an der Ruhr**  
**Bebauungsplan**  
**"Parkstadt Mülheim - Y 13"**

**Zielplan**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes**

**MU**

**Urbanes Gebiet**

**Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

**Zeichnerische Ausarbeitung: 60-16 M. Müller Tel.: 6272 Bearbeitungsstand: 03.2022**



**Städtebaulicher Entwurf zum  
Bebauungsplan „Parkstadt  
Mülheim – Y 13“  
(Wettbewerbssieger)**