

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Oberheidstraße/Gartencenter – R 28(v)“**

Stadtbezirk: 2

Gemarkung: Dümpten

### **Darlegungstext**

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträgerin:

Schley's Blumenparadies am Flughafen Essen/Mülheim

Lilientahlstraße 30

45149 Essen

Planungsbüro:



**Planquadrat Dortmund**

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0



**Mülheim  
an der Ruhr**

**Der Oberbürgermeister**

*Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung*

## **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 Vorhabengebiets .....	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	5
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr.....	6
2.2 Bebauungspläne .....	8
2.2.1 <i>Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“</i> .....	8
2.2.2 <i>Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C15“</i> .....	9
2.3 Landschaftsplan .....	10
2.4 Sonstige Planungen .....	10
2.4.1 <i>Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr</i> .....	10
2.4.2 <i>Landesentwicklungsplan NRW 2019</i> .....	11
2.4.3 <i>EU-Verordnung 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur</i> .....	11
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>12</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	12
3.2 Ziele der Planung.....	12
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>13</b>
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	13
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	13
4.3 Grün- und Freiraumkonzept .....	13
4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung .....	14
4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	15
4.5.1 <i>Hitzevorsorge</i> .....	15
4.5.2 <i>Starkregenvorsorge</i> .....	16
4.6 Gender Mainstreaming .....	17
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>18</b>
6.1 Verfahren .....	18
6.2 Planungsalternativen.....	18

<b>Teil B: Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung .....</b>	<b>19</b>
7.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	19
7.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	20
7.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	24
<b>8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
8.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung .....	24
8.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	24
8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	26
8.4 Schutzgut Boden/Fläche .....	31
8.5 Schutzgut Wasser .....	33
8.6 Schutzgut Luft und Klima.....	34
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35
<b>9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....</b>	<b>35</b>
<b>10. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>36</b>
<b>11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>36</b>

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

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

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebiets**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Gartencenter - R 28(v)“ befindet sich an der Oberheidstraße 51 in Dümpten, 45475 Mülheim an der Ruhr. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A40 sowie im Süden die Bundesstraße B231. Östlich des Vorhabengebiets, an der gegenüberliegenden Straßenseite der Oberheidstraße, befindet sich der Friedhof Dümpten. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 334 sowie größtenteils 430 der Flur 010, Gemarkung Dümpten (053086) und wird wie folgt begrenzt:

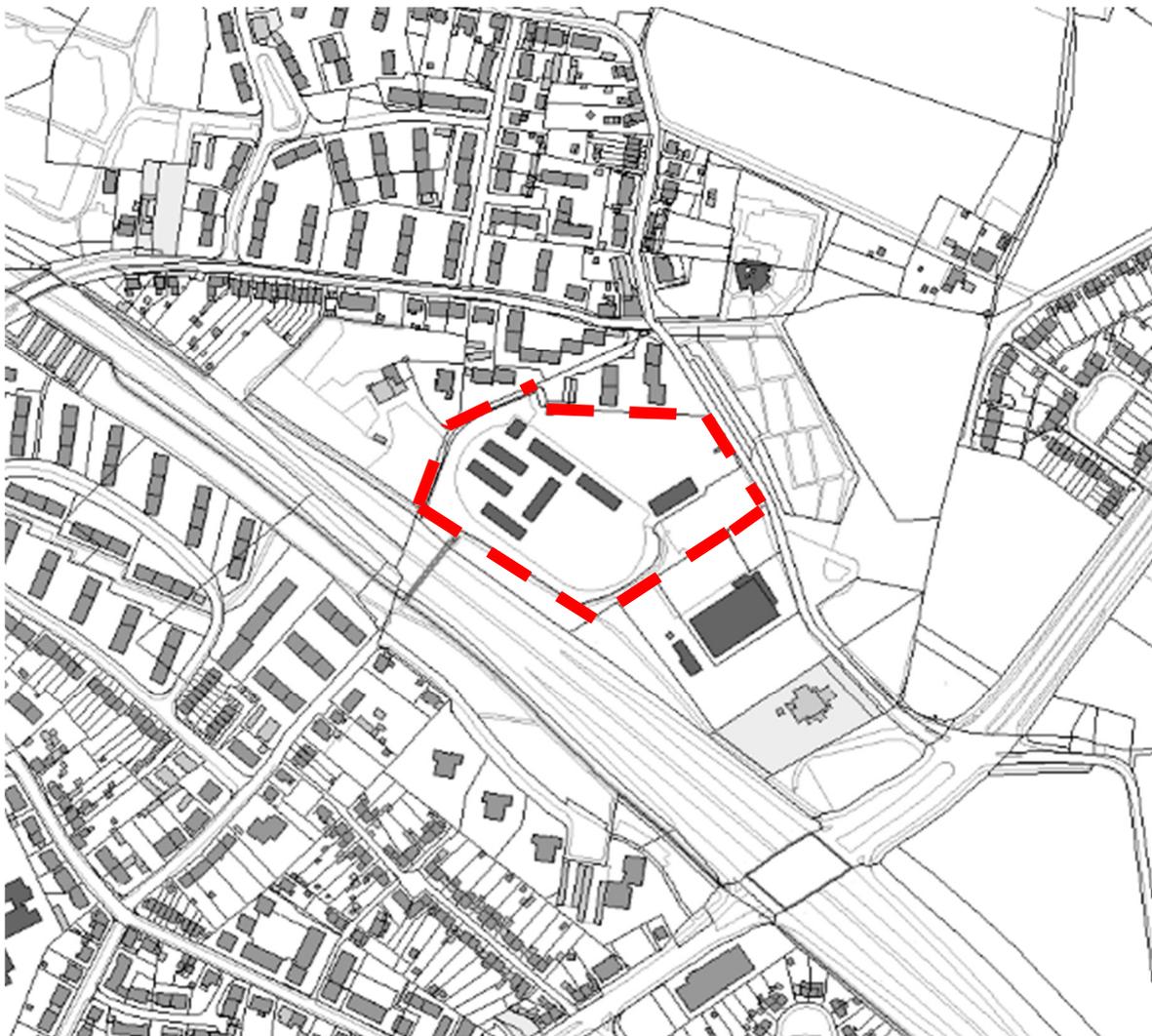


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans R 28(v) (rot) (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2024, ohne Maßstab)

- Im Westen durch die westliche Kante (plus 1 m) des dort verlaufenden öffentlichen Fußwegs,
- im Norden durch die Mühlenstraße sowie die Grundstücke der dort bestehenden Wohnbebauung mit Grünflächen,
- im Osten durch die Oberheidstraße und
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 331, 336, 337, 351.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche im Eigentum Stadt Mülheim an der Ruhr verbleiben.

## **1.2 Bestandsbeschreibung**

Die Flächen des Vorhabengebiets liegen teilweise brach. Ursprünglich befand sich hier ein Sportplatz, der als solcher aufgegeben wurde und nachträglich als Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft dient. Diese wird jedoch ebenfalls aufgegeben. Die verbleibenden Gebäude der Flüchtlingsunterkunft werden abgerissen.

Als relevante Grünstrukturen sind eine Grünfläche im Norden der zukünftigen Fläche des Gartencenters zu nennen sowie Gehölzstreifen nördlich und westlich des ehemaligen Sportplatzes entlang der Mühlenstraße und des öffentlichen Fußwegs. Hinzu kommt ein Bestand an Baumreihen, insbesondere auf dem Parkplatz des ehemaligen Sportplatzes.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt derzeit über eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Osten, welche an die Oberheidstraße anschließt. Hier bestehen außerdem eine Buswendeschleife sowie eine Abfallsammelstelle innerhalb dieser Buswendeschleife, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und im Rahmen der Vorhabenrealisierung neugeplant werden. Außerdem verläuft ein öffentlicher Rad- und Fußweg im Westen sowie Süden des Vorhabengebiets, der derzeit den bestehenden Parkplatz kreuzt und im Zuge der Realisierung der Planung im Süden und Südosten umgeleitet werden wird, um Platz für das Vorhaben zu schaffen.

Erreichbar ist das Vorhabengebiet direkt von der Bundesautobahn A40 aus über die Ausfahrt an der Aktienstraße/L 445 und die Oberheidstraße. Die Bushaltestelle „Mülheim Neuer Friedhof“ befindet sich in etwa 100 m Entfernung nördlich des Vorhabengebiets an der Oberheidstraße und wird von der Linie 136 regelmäßig angefahren. Somit sind Vorhabengebiet und Gartencenter verkehrlich adäquat angebunden.

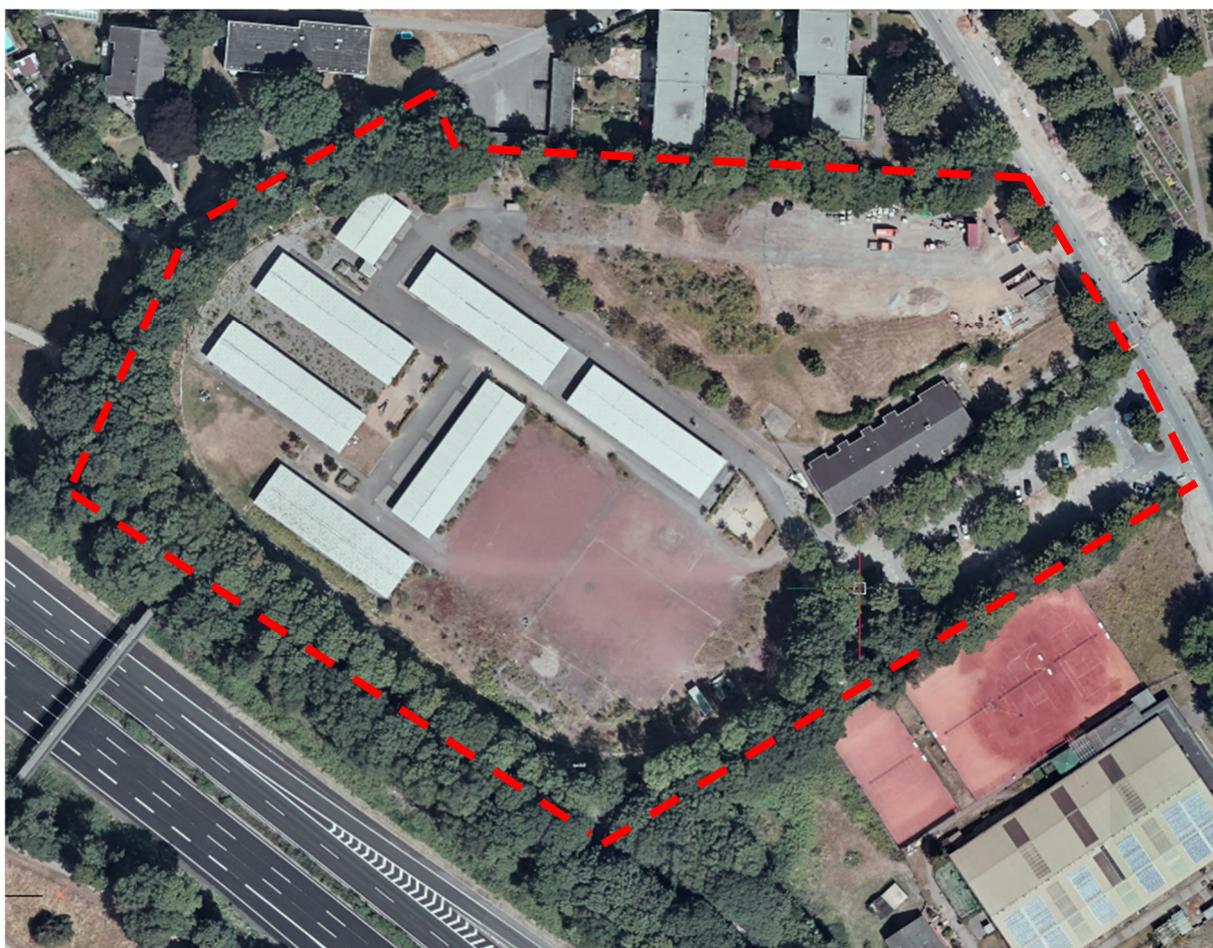


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans R 28(v) (rot) (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2024)

## 2. Planungsrechtliche Situation

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

Im Regionalplan Ruhr (wirksam seit dem 28. Februar 2024) wird das Vorhabengebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum Regionalplan Ruhr vom 10. November 2023 wurde der bauleitplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr außer Kraft getreten.

Der GFNP der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt für das Vorhabengebiet eine gewerbliche Baufläche sowie an dessen westlichen Rand eine Grünfläche 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 aus den Darstellungen des GFNP entwickelt.

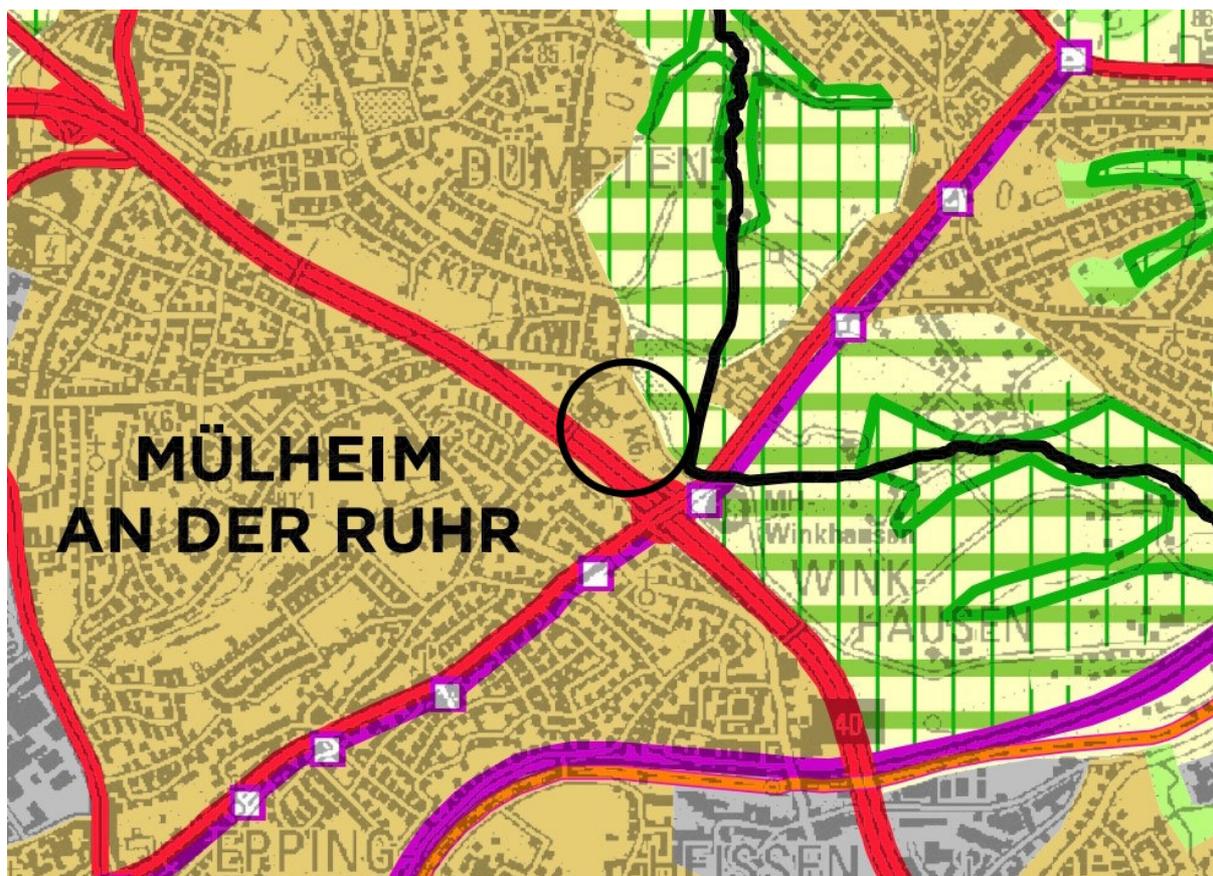


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr mit Verortung des Vorhabengebiets (schwarz)  
(Eigene Darstellung nach Regionalverband Ruhr 2024, ohne Maßstab)

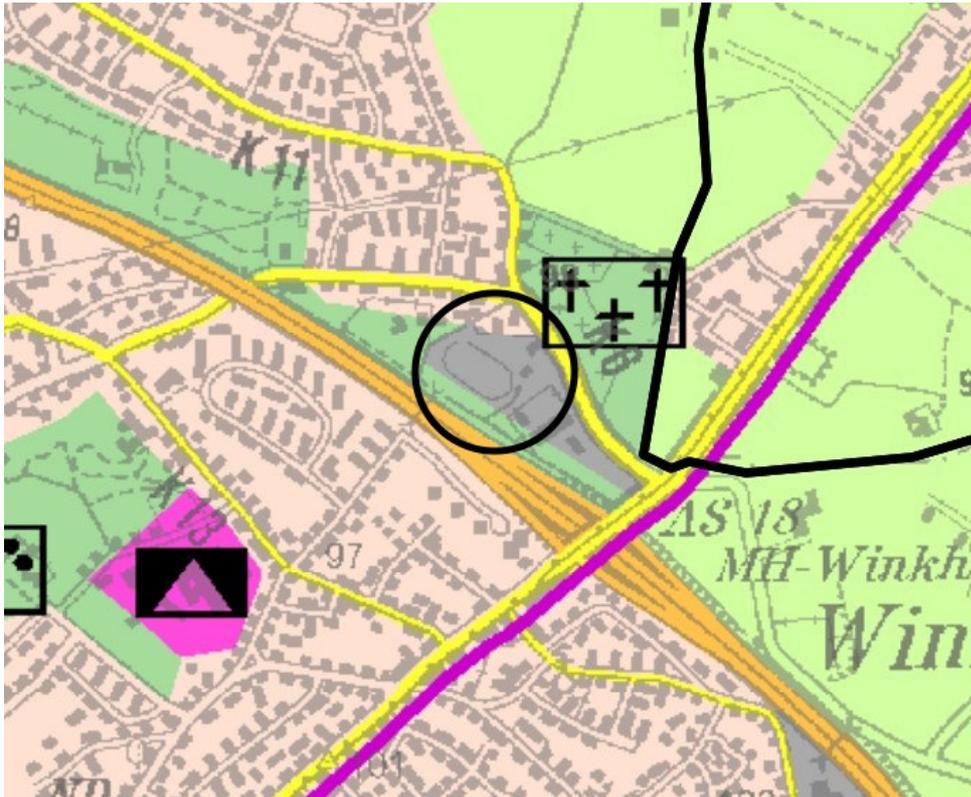


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem GFNP der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen mit Verortung des Vorhabengebiets (schwarz) (Eigene Darstellung nach Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung 2025, ohne Maßstab)

## 2.2 Bebauungspläne

### 2.2.1 Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Gartencenter - R 28(v)“ umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heelwegsfeld - R 12“ aus dem Jahr 1981. Dieser setzte für das Vorhabengebiet öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz (Typ II)“ und „Jugendverkehrsschule“ sowie im äußersten Südosten eine private Grünfläche fest. Im Osten an der Oberheidstraße war außerdem eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich außerhalb des Vorhabengebiets setzt der Bebauungsplan R 12 ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest, wo sich die an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Wohnbebauung befindet. Südlich außerhalb des Vorhabengebiets setzt dieser Bebauungsplan eine private Grünfläche auf dem Grundstück der Tennisanlage sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Bundesautobahn A40 fest.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ mit Verortung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans R 28(v) (rot) (Eigene Darstellung nach Stadt Mülheim an der Ruhr 1981, ohne Maßstab)

### 2.2.2 Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C15“

Östlich umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Gartencenter - R 28(v)“ einen schmalen Streifen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Neuer Friedhof Dümpten – C15“ mit Rechtskraft vom 15.01.1990, der dort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie teilweise überlagernd eine Fläche für Stellplätze festsetzt.

Alle anderen Bereiche sind nicht vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Gartencenter – R 28(v)“ umfasst. Zentrales Ziel des Bebauungsplans „Neuer Friedhof Dümpten – C15“ ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“, um den Friedhof Dümpten planungsrechtlich zu sichern. Außerdem sind hier die Oberheidstraße als öffentliche Verkehrsfläche und östlich angrenzend ein Parkstreifen entlang der Oberheidstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

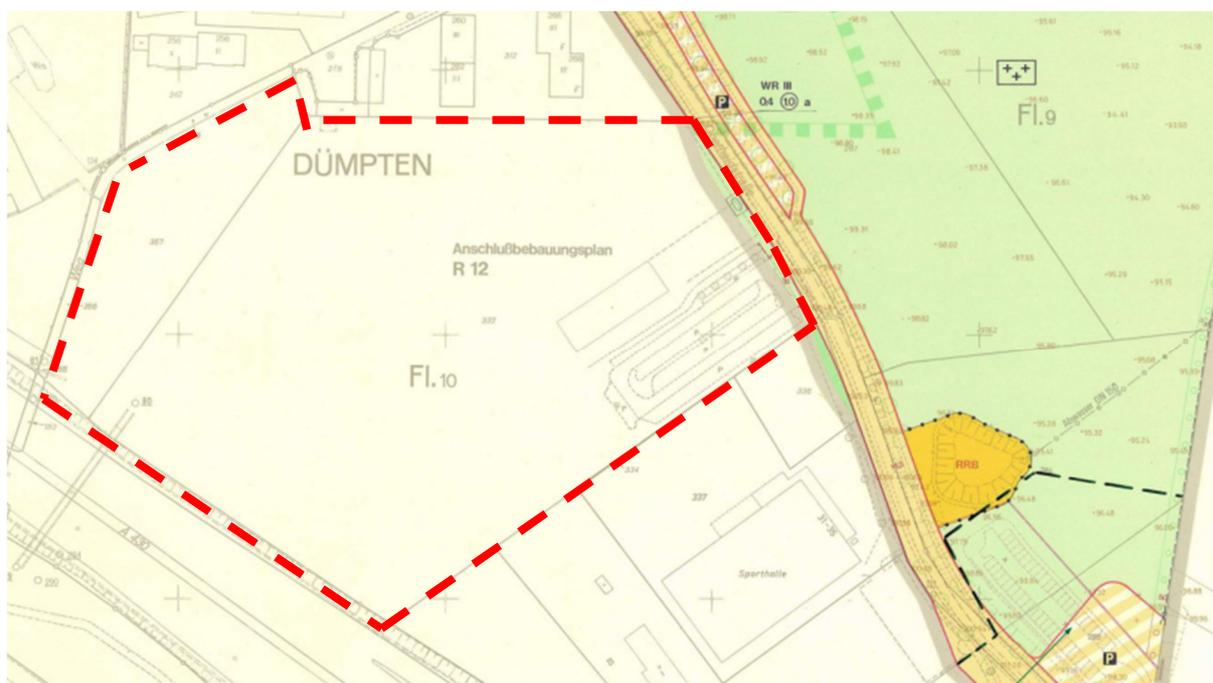


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C15“ mit Verortung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans R 28 (v) (rot) (Eigene Darstellung nach Stadt Mülheim an der Ruhr 1989, ohne Maßstab)

## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr trifft im Vorhabengebiet keine Festsetzungen. Außerhalb des Vorhabengebiets, östlich der Oberheidstraße, ist ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

## 2.4 Sonstige Planungen

### 2.4.1 Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügt über den „Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr“. Ziel dessen ist die städtebauliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Er formuliert außerdem ein städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bereits bei der Aufstellung vergangener Bauleitpläne mit Einzelhandelsbezug berücksichtigt wurde.

Das Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH führte im Auftrag des Vorhabenträgers eine Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Gartencenters durch. Die Gesamtfläche des Gartencenters wird von heute 8.940 m<sup>2</sup> (inklusive 260 m<sup>2</sup> gastronomischer Cafébereich) des bestehenden Gartencenters am Flughafen Essen/Mülheim durch den Neubau an der Oberheidstraße auf 11.000 m<sup>2</sup> (inklusive 380 m<sup>2</sup> gastronomischer Cafébereich) erweitert (Stadt + Handel 2022: S. 1). Die Verkaufsfläche des Neubaus beläuft sich auf 10.620 m<sup>2</sup>, sodass eine Erweiterung dieser um 1.940 m<sup>2</sup> geplant ist (S. 1). Geprüft wurde, ob es durch die Errichtung des neuen

Gartencenters als großflächigem Einzelhandelsbetrieb zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommt und ob die Konformität des Vorhabens zu den Zielen des NRW 2019 und des „Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr“ erreicht wird (S. 1). In der Prüfung wurden zwei Varianten betrachtet: In Variante 1 beträgt der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche etwa 15 %; in Variante 2 beträgt dieser Anteil etwa 8 % (S. 1).

Variante 1 ist nicht konform zu den Ansiedlungsleitsätzen des „Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr“ (S. 45). Diese formulieren u. a. einen maximalen Anteil von 10 % an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (S. 44). Variante 1 übersteigt diese Vorgabe mit etwa 15 %. Variante 2 dagegen ist mit etwa 8 % konform zu dieser Vorgabe und erfüllt auch die weiteren Ansiedlungsleitsätze (S. 45): Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Regionalplan Ruhr sowie vorhabenbezogene Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (S. 44 f.). Variante 2 ist somit vereinbar mit dem „Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr“.

#### **2.4.2 Landesentwicklungsplan NRW 2019**

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist das wichtigste Steuerungsinstrument auf der Ebene der Landesplanung. Der LEP NRW legt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Bundeslands fest. Er dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung und darunter ebenso für die Bauleitplanung der Kommunen. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens festgelegt.

Der LEP NRW formuliert u. a. verbindliche Ziele und Grundsätze für den Einzelhandel. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Zielen und Grundsätzen wurde ebenfalls in der Auswirkungsanalyse geprüft. Variante 1 erfüllt demnach die Vorgaben der landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019 nicht, da der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente den zulässigen Maximalwert von 10 % der Gesamtverkaufsfläche übersteigt (Ziel 6.5-5). Variante 2 dagegen erfüllt alle Vorgaben des LEP NRW 2019.

Insgesamt ist daher Variante 1 nicht zulässig, da sie gegen die kommunalplanerischen Vorgaben des „Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015 Mülheim an der Ruhr“ sowie gegen die landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW 2019 im Hinblick auf den maximalen Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente an der Gesamtverkaufsfläche im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet verstößt. Zulässig ist somit nur Variante 2 der Sortimentsplanung des Gartencenters. Sie ist im Einklang sowohl mit den kommunalplanerischen als auch landesplanerischen Vorgaben und wird in der vorliegenden Planung umgesetzt.

#### **2.4.3 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan baulich vorgenutzten Flächen nutzt und keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen werden, stehen die Planungsziele im Einklang mit der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur.

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

#### **3.1 Anlass zur Planaufstellung**

Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und der Jugendverkehrsschule im Vorhabengebiet liegen in einigen Teilen brach. Teilweise wird das Grundstück als Flüchtlingsunterkunft genutzt, welche ebenfalls aufgegeben wird. Daher wird das Grundstück gänzlich seine städtebauliche Funktion verlieren, sodass sich die Frage einer Nachnutzung eröffnet.

Gleichzeitig plant das Gartencenter Schley am Flughafen Essen/Mülheim, Lilienthalstraße 30, 45149 Essen einen Standortwechsel sowie die Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche. Die Flächen des Vorhabengebiets wurden als geeigneter neuer Standort identifiziert. Um die Fläche nach Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft wieder einer Nutzung zuzuführen und das Vorhaben des Gartencenters planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das dafür geeignete städtebauliche Instrument.

#### **3.2 Ziele der Planung**

Die Ziele der Planung sind daher die Revitalisierung der Flächen im Vorhabengebiet durch Zuführung einer neuen Nutzung und damit die Wiederherstellung ihrer städtebaulichen Funktion. Außerdem wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Planungsrecht zur Realisierung der Planung des Gartencenters geschaffen. Neben der Revitalisierung der Fläche und der planungsrechtlichen Sicherung des Gartencenters sollen eine vorhandene Buswendeschleife gesichert sowie eine bestehende Wertstoffsammelstelle innerhalb der Buswendeschleife im Vorhabengebiet umgestaltet und in ihrem Erhalt gesichert werden.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vorhabengebiet den Neubau des Gartencenters Schley Flughafen Essen/Mülheim zu realisieren. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ geplant. Der Entwurf sieht einen Innenbereich bestehend aus Warm- und Kalthalle und eine Außenverkaufsfläche mit teilweiser Überdachung sowie ein Außenlager vor. Außerdem ist ein Café mit Außenterrasse angedacht. Die Vorhabenfläche beläuft sich auf insgesamt etwa 34.500 m<sup>2</sup>, von der das Gartencenter 11.000 m<sup>2</sup> belegt. Die Verkaufsfläche beträgt 10.620 m<sup>2</sup>. Für den gastronomischen Bereich sind 380 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Außerdem sind eine vorhandene Buswendeschleife sowie eine sich innerhalb der Buswendeschleife befindliche vorhandene Abfallsammelstelle Teil der Planung. Beide werden im Zuge der Planung neugeplant. Die Buswendeschleife wird den Erfordernissen der Fahrzeuge der Ruhrbahn in ihrer Breite und ihrem Kurvenradius angepasst. Die Abfallsammelstelle wird neugestaltet, indem die Containerzahl erhöht und neu angeordnet wird, sodass die Abfallsammelstelle im Osten von außerhalb des Vorhabengebiets von der Oberheidstraße aus erreicht werden kann.

### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Gartencenter wird durch eine MIV-Zufahrt im Osten der Fläche von der Oberheidstraße aus über einen Teil der Buswendeschleife erschlossen. Auch verläuft entlang dieser Zufahrt der bestehende öffentliche Rad- und Fußweg. Dieser wird im Zuge des Vorhabens in seinem Verlauf dem Vorhaben angepasst werden.

Der Kundenparkplatz liegt im östlichen Teil der Vorhabenfläche direkt an der MIV-Zufahrt. Geplant sind hier 255 Stellplätze in kreisförmiger Anordnung. Vier der Stellplätze sind als Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Im südlichen Bereich der Vorhabenfläche ist ein Mitarbeiterparkplatz bestehend aus 51 Stellplätzen geplant. Über diesen Parkplatz verläuft auch die Zufahrt zur Anlieferungszone des Gartencenters.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Die Vorhabenfläche ist an allen Seiten begrünt. Hauptsächlich im Süden und Westen sind Grünflächen vorhanden, welche entlang der außerhalb des Vorhabengebiets liegenden Waldflächen an der A40 verlaufen und Teile der hier vorhandenen Vegetation aufnehmen und erhalten. Auf den südlichen und östlichen Grünflächen sind in regelmäßigen Abständen Neupflanzungen von Bäumen geplant. Einzelne Grünstreifen und -flächen sowie Baumpflanzungen sind auch auf den Stellplatzanlagen angedacht. Zu pflanzen ist ein Baum je 5 Stellplätzen, sodass der Entwurf bei 255 Stellplätzen insgesamt 51 Baumpflanzungen auf

den Stellplatzanlagen vorsieht. Es werden etwa 28 % des Vorhabengebiets (etwa 9.600 m<sup>2</sup>) begrünt.

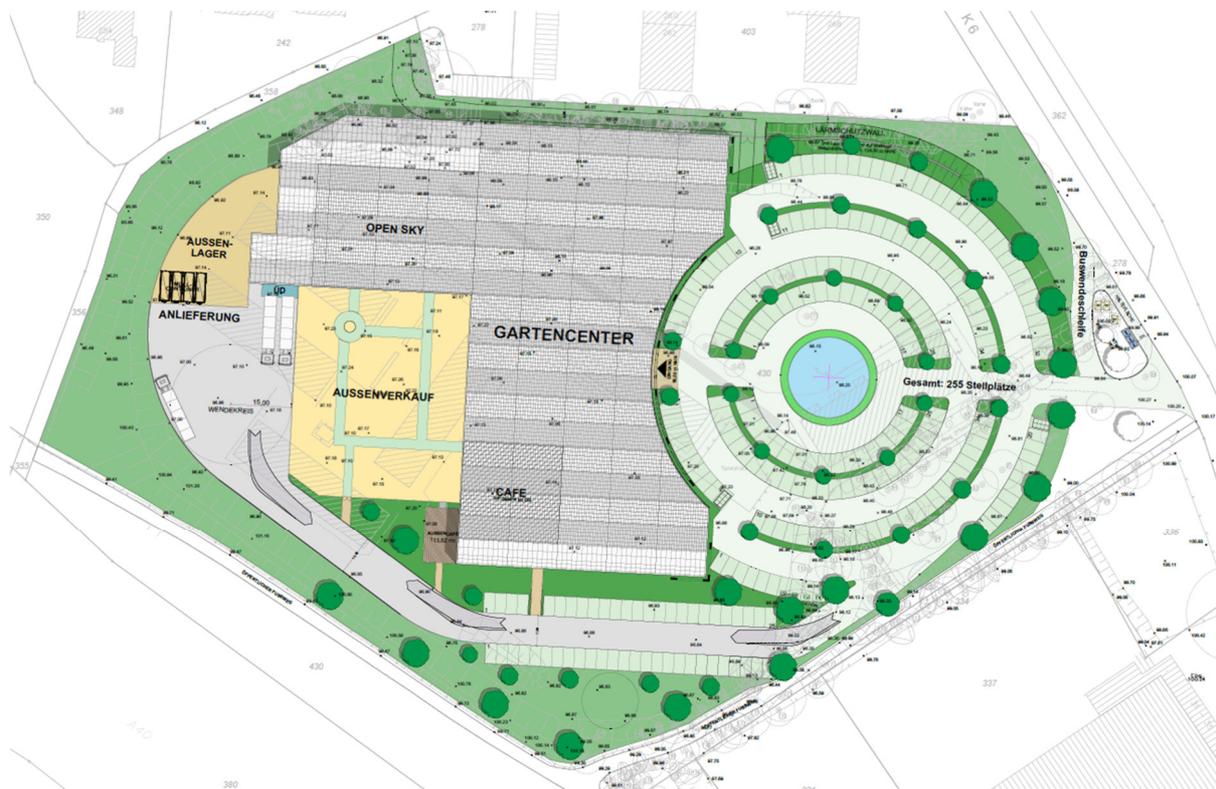


Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan Gartencenter Schley (AIS Scheffler 2025, ohne Maßstab)

#### 4.4 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.

Das Gartencenter wird auf der Fläche eines ehemaligen Sportplatzes und einer Jugendverkehrsschule errichtet, die zwischenzeitlich außerdem als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Diese Fläche liegt innerhalb der Siedlungsfläche und im Innenbereich. Somit wird eine in der Vergangenheit bereits genutzte Fläche revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Bodenschutzklausel sowie der Vorrang der Innentwicklung werden von der Planung daher eingehalten. Weiterhin wird durch die Begrünung der hierfür zur Verfügung stehenden Teile der Vorhabenfläche die Bodenversiegelung so weit wie möglich verringert.

## **4.5 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.

### **4.5.1 Hitzevorsorge**

Von Gebäuden freigehaltene Flächen bestehend aus den Stellplatzanlagen mit Anlieferungsbereich und den Grünflächen bilden mit etwa 66 % den Großteil des Vorhabengebiets (etwa 22.700 m<sup>2</sup>). Unversiegelte Flächen bilden etwa 41 % der Vorhabenfläche (etwa 14.000 m<sup>2</sup>); darin enthalten sind die Stellplätze, die unversiegelt hergestellt werden müssen. Ein Großteil der Vorhabenfläche leistet somit einen Beitrag zur Hitzevorsorge, indem die unbebauten Flächen Windzüge zur Kühlung zulassen und durch die Grünflächen und unversiegelten Stellplätze Asphaltdecken oder sonstige Versiegelungen vermieden und zusätzliche Kühleffekte erzielt werden. Insgesamt entsteht bei hohen Temperaturen und intensiver Sonneneinstrahlung so weniger Hitze im Vorhabengebiet im Vergleich zu einem Szenario mit großzügigerer Bebauung und Versiegelung.

#### 4.5.2 Starkregenvorsorge

Abhilfe bei Starkregenereignissen schaffen im Vorhabengebiet in erster Linie die Grünflächen. Durch ihre natürliche Versickerungsfähigkeit kann ein Teil des Regenwassers beseitigt werden. Darüber hinaus bieten die einzelnen Stellplätze durch wasserdurchlässige Herstellung eine weitere Möglichkeit, Regenwasser vor Ort zu versickern.

Zur Ermittlung des Risikos bei Starkregenereignissen wurde die Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr (2021) ausgewertet. Dem zu Grunde gelegt wurde ein ‚extremes‘ Starkregenereignis, bei dem es zu einem Blockregen mit einer Stärke von 90 mm kommt. Dabei treten innerhalb des Vorhabengebiets im Bestand Überschwemmungen auf, die sich hauptsächlich auf und um den ehemaligen Sportplatz konzentrieren. Die Überflutungsgefahr reicht von ‚mäßig‘ bis ‚hoch‘ mit Wassertiefen von 10 bis 30 cm in den Bereichen ‚mäßiger‘ Überflutungsgefahr und 30 bis 50 cm in den Bereichen ‚hoher‘ Überflutungsgefahr. Auf der brachliegenden Grünfläche im Osten des Vorhabengebiets kommt in zwei Bereichen zu ‚mäßigen‘ Überflutungen.

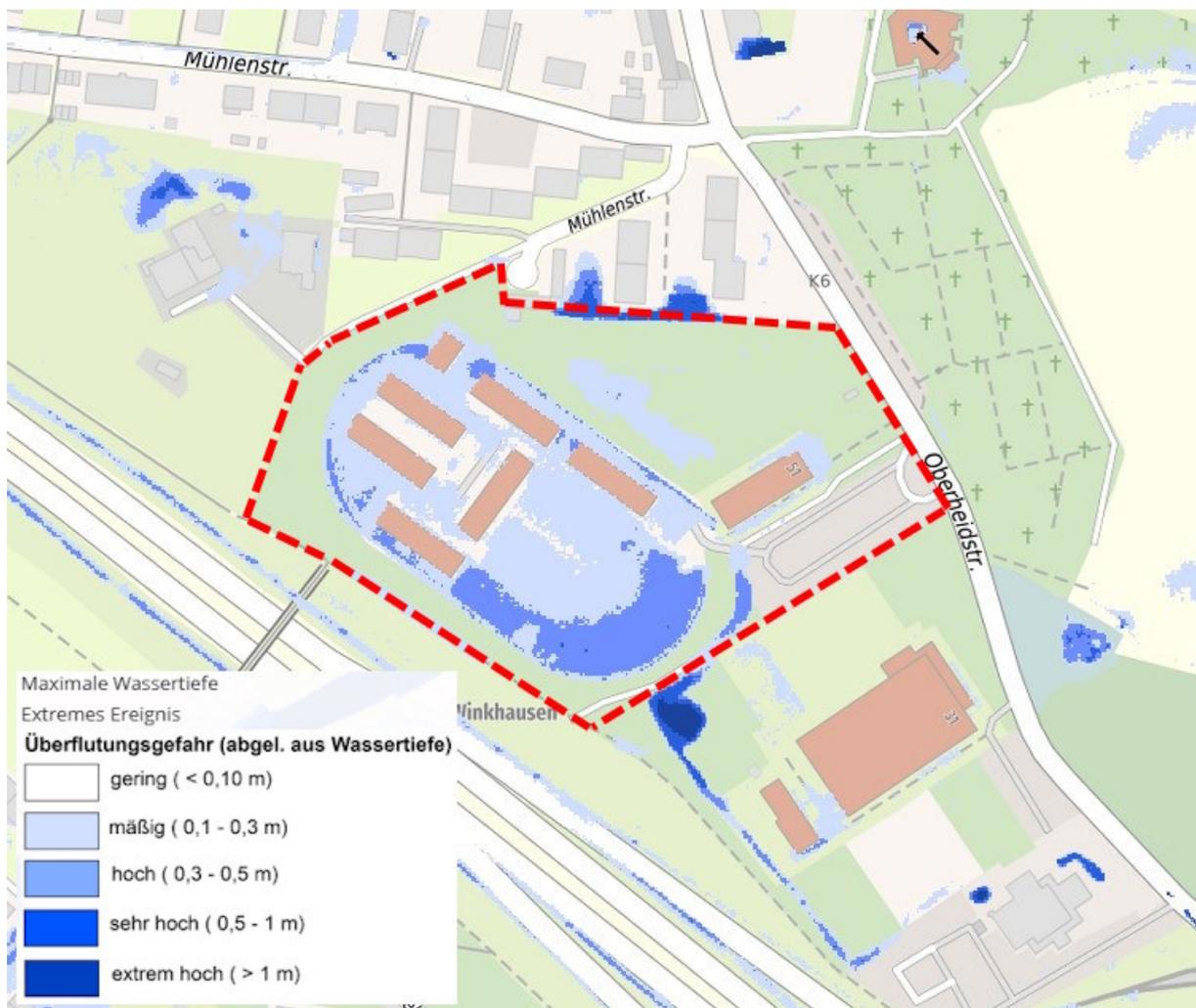


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr, extremes Starkregenereignis, mit Verortung des Vorhabengebiets (rot) (Eigene Darstellung nach Stadt Mülheim an der Ruhr 2024, ohne Maßstab)

Diese Überflutungen sind maßgeblich durch die Bestandsstruktur des ehemaligen Sportplatzes begünstigt. Durch den städtebaulichen Entwurf und das Entwässerungskonzept wird in der Planung bei Starkregenereignissen Abhilfe zur Bewirtschaftung des Regenwassers geschaffen.

#### **4.6 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 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. Städtebauliche Kenndaten**

Vorhabengebiet	34.471 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	32.154 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	11.852 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließung	569 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlagen	11.953 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	255
Grünflächen	9.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.546 m <sup>2</sup>

## **6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen**

### **6.1 Verfahren**

Ursprünglich wurde ein Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Mühlenstraße - R 28“ zur Schaffung von Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen im Bereich des vorliegenden Vorhabengebiets angestrebt. Aufgrund der Aufgabe der Planung eines Gewerbegebiets auf dieser Fläche sowie des Anliegens, das Gartencenter an dieser Stelle zu realisieren, wurde dieses Verfahren auf die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Mühlenstraße - R 28(v)“ umgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB. Zudem werden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Oberheidstraße/ Mühlenstraße - R 28“ inhaltlich berücksichtigt, bevor die förmliche Beteiligung in Form der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB stattfindet.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB erstellt, welcher die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt im Vorhabengebiet untersucht. Der Umweltbericht bildet den Teil B der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung).

### **6.2 Planungsalternativen**

Ursprünglich sah der Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Mühlenstraße - R 28“ die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Vorhabengebiet vor. Der Bebauungsplan R 12 setzt unmittelbar nördlich des Vorhabengebiets jedoch ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Zum Schutz der Wohnbebauung stellt das reine Wohngebiet hohe Anforderungen an den Lärmschutz. Da diese Anforderungen des Lärmschutzes weitreichende Restriktionen für das Gewerbegebiet bedeuten würden, die faktisch maximal ein Mischgebiet zulassen würden, wurde von der Ausbildung eines Gewerbegebiets abgesehen.

Außerdem wurden die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Fortführung der ursprünglichen Nutzung als Sportplatz geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen scheidet die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche jedoch aus. Die Nutzung als Sportplatz wurde in der Vergangenheit bereits aufgrund fehlenden Bedarfs eingestellt und durch die Flüchtlingsunterkunft ersetzt. Nach wie vor besteht kein Bedarf der Nutzung der Fläche als Sportplatz, sodass die Fortführung dieser Nutzung ebenfalls ausgeschlossen wird.

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

### **7. Entwurf zum Umweltbericht - 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 vorhabenbezogenen 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).

#### **7.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der aufzustellende B-Plan „Oberheidstraße/ Mühlenstraße – R 28(v)“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele der Stadt Mülheim durch den Investor Schley's Blumenparadies schaffen. In diesem Fall handelt es sich dabei um die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf der Fläche des Sportplatzes zur Deckung des aktuellen Gewerbeflächenanteils. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von ca. 5,91 ha, zwischen der BAB 40 und der Oberheidstraße und soll als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ festgesetzt werden. Insgesamt ist eine maximale Verkaufsfläche von 10.620 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gebäudegrundfläche ist mit max. 11.725 m<sup>2</sup>, die Stellplätze mit max. 12.565 m<sup>2</sup> und die Oberkante mit max. 112 m ü. NHN festgesetzt. Zudem sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Behindertenstellplätze, zur Minderung des Versiegelungsgrads, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittfugen- oder Rasenpflaster, offenfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) zu befestigen. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Baugrundstücks einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Gehölzrodungen in Anlehnung an § 9 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) durchzuführen, um Beeinträchtigungen von potenziell brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen. Punktuell können Gehölzfällungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern

bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt, müssen diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich angezeigt werden. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

## 7.2 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 wurden, 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	Gemeinsamer Flächennutzungsplan vom 20.11.2023
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	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
	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.	für Luftverkehrsforschung (GFL), Januar 2006
	Freizeitlärmereass (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	
	Gebäudeenergiege-setz (GEG)	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<b>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b>	<p>Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)</p> <p>Landesnaturschutz-gesetz (LNatSchG NRW)</p> <p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr</p> <p>Satzung zum Schutz des Baumbestandes</p> <p>EU-Verordnung 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur</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 Maß-gabe der nachfolgenden Absätze so zu schüt-zen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Rege-nerationsfähigkeit und nachhaltigen Nut-zungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land-schaft</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 Gefährungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Le-bensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wande-rungen und Wiederbesiedelungen zu er-möglichen,</li> <li>- Gefährdungen von natürlich vorkommen-den Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken</li> <li>- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ih-ren strukturellen und geografischen Eigen-heiten 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</p>	

		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.	
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. <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/ Vorsorgeregelungen 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	Gemeinsamer Flächennutzungsplan vom 20.11.2023  Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
<b>Wasser</b>	Wasserhaushalts-gesetz (WHG)  Landeswassergesetz NRW (LWG NW)  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) ortsnahe 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)  Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr 2021
	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

	Denkmalschutz-gesetz 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

### **7.3 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.

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

### **8.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Stadt Mühlheim an der Ruhr an der Grenze zu Essen, im Stadtteil Dümpten. Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Sportplatz, der in den letzten Jahren als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Zu dem Sportplatz gehören die entsprechenden Gebäude mit den Umkleideräumen. Für die Flüchtlingsunterkunft wurden mit Holz verkleidete Container aufgestellt. Die Anlage ist inzwischen aber nicht mehr länger genutzt. Die Fläche wird von Gehölzflächen umrandet. Im Nordwesten befindet sich eine offene Wiese. Prägend für das Erscheinungsbild sind die Gebäude der Flüchtlingsunterkunft. Im Südwesten grenzt ein Tennisclub mit Ascheplätzen an.

### **8.2 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, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

#### Verkehrslärm

Akustische Belastung innerhalb des Vorhabengebiets ist durch die Nähe zur BAB 40 zu erwarten.

#### Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Eine akustische Belastung durch Fluglärm ist innerhalb des Vorhabengebiets nicht zu erwarten.

#### 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 Vorhabengebiet sollen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Störanfällige Betriebe

Störfallbetriebe befinden sich aktuell nicht innerhalb des Vorhabengebiets oder in der unmittelbaren Umgebung. Mit der Planung wird kein Störfallbetrieb gem. § 3 Abs. 5b BImSchG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, so dass in dieser Hinsicht nicht von einer Gefährdungslage auszugehen ist.

Betriebsbedingt besteht kein Risiko. Baubedingt besteht ebenfalls kein Risiko, solange während des Baus alle gesetzlich vorgegebenen Sicherheitsstandards eingehalten werden.

#### Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Vorhabengebiet liegt in der Erdbebenzone 0/außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist der geologischen Untergrundklasse T/ R/ keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen.

Durch die Planung ergeben sich keine Hinweise auf eine erhöhte Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen, sofern die einschlägigen Sicherheitsstandards in der Ausführung eingehalten werden.

Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine besonderen Unfallszenarien oder Katastrophenfälle mit der Planung ausgelöst.

### Erholung und Regeneration

Das Vorhabengebiet besitzt planungsrechtlich eine Erholungsfunktion. Seit der Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte im Jahr 2016 besitzt es eine Wohnfunktion. Da die Flüchtlingsunterkünfte derzeit nicht mehr bewohnt werden, bietet es derzeit weder eine besondere Erholungs- noch Wohnfunktion. Lediglich die Fuß- und Radwegeverbindungen am Rand des Vorhabengebiets dienen der Erholung.

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

Grundlage für die Bestandserfassung und -beschreibung der Biotoptypen ist die Biotoptypenkartierung, die im Juli 2024 durchgeführt wurde, sowie die gesammelten Informationen der Artenschutzvorprüfung (Stufe I) (ASP) (FROELICH & SPORBECK, 2024). Zudem dient der derzeit bestehende Bebauungsplan als Grundlage.

#### Tiere

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die rechtliche Verpflichtung zur Abarbeitung der Belange des Artenschutzes verbunden. Im Zuge der Planung wurde eine ASP I durchgeführt (FROELICH & SPORBECK, 2024). Diese nutzt als Grundlage die Daten des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV 2020) sowie die Erkenntnisse der Begehung im Zuge der Biotoptypenkartierung. Zudem wurden Hinweise des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes in die Untersuchungen einbezogen.

Der Untersuchungsraum ist durch die Wohnbebauung und die Gebäude auf dem Sportplatz zum Teil versiegelt. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Vertikalstrukturen ist ein Vorkommen von offenlandebewohnenden Arten unwahrscheinlich. Die Gehölzbestände im Untersuchungsraum stellen potenzielle Nistplätze für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten dar. Auch können Greifvögel in den Baumbeständen ihre Horste anlegen. Sollten Höhlenbäume vorhanden sein, stellen diese potenziellen Brutplätze für höhlenbrütende Vogelarten sowie potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Die vorhandenen Gebäude können von gebäudebewohnenden Fledermausarten als Quartier genutzt werden. Außerdem stellen sie potenzielle Niststandorte für an Gebäuden brütende Vogelarten dar.

Angrenzend an den Untersuchungsraum liegt das LSG „Hexenbachtal und Winkhauser Bachtäler“, das über größere freie Grün- und Ackerflächen verfügt, sodass hier geeignete Nahrungshabitate für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten des Untersuchungsraumes zu finden sind. Ein Lebensraumpotenzial (Wasserlebensraum) für Amphibien ist aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen.

Eine Aufzählung der zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten findet sich in der ASP I (FROELICH & SPORBECK 2024). Auf Grundlage der ASP I werden im nächsten Jahr faunistische Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel erforderlich sowie eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II).

Die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) (FROELICH & SPORBECK, 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Gehölzbestände gehölz-, gebüsch- und höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können, sowie aufgrund der Gebäude gebäudebewohnende Fledermausarten und an Gebäuden brütende Vogelarten nicht auszuschließen sind. Daher sind auf Grundlage der ASP I im nächsten Jahr faunistische Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel und damit eine vertiefende ASP II durchzuführen.

Es können sich erforderliche Maßnahmen durch den Artenschutz im Rahmen der ASP II ergeben. Diese werden bis zur förmlichen Beteiligung eingefügt.

### Pflanzen

Die Biotoptypen wurden nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) aufgenommen und bewertet.

Auf dem Gelände existiert planungsrechtlich ein Sportplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, welcher eine Teilversiegelung aufweist. Durch die Umkleidegebäude, die erbauten Flüchtlingsunterkünfte und die Verkehrsflächen ist das Vorhabengebiet in diesen Bereichen vollversiegelt. Die Flüchtlingsunterkünfte wurden als Holzhäuser auf dem Aschensportplatz errichtet, s. Abb. 9. In den Randbereichen ist eine dichtere Ruderalvegetation mit aufkommenden Pioniergehölzen vorhanden. Große Teile des Ascheplatzes sind weitgehend unbewachsen. Das Umfeld der Flüchtlingsunterkünfte besteht aus geschotterten und asphaltierten Flächen. Weiterhin sind zwei kleinere Spielplätze vorhanden. Westlich des ehemaligen Sportplatzes befindet sich eine Treppenanlage (Tribüne). Angrenzend stockt aus einer Baumreihe eine Esche geringen bis mittleren Alters (Abb. 12). Teilweise sind die Bäume vom Eschentriebsterben befallen. Der Bereich zwischen Wohnunterkünften und Oberscheidstraße wird von einer ruderalen Wiese und offenen Schotterfläche eingenommen. An einer Stelle ist ein Pioniergehölz aus Weiden aufgewachsen, s. Abb. 13. Die Böschung, die den Sportplatz umgibt, ist mit Laubgehölzen, z. B. Esche, Feldahorn und Rot-eiche mittleren Alters bestanden. Zwischen Sportplatzgelände und Autobahnböschung verläuft ein gepflasterter Fußgängerweg. Im Osten befindet sich ein baumbestandener Parkplatz und eine Wertstoffsammelstelle, s. Abb. 10 und 11.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung ergeben sich teilweise negative Auswirkungen auf die Pflanzen und biologische Vielfalt. Der Bau des Gartencenters geht an den entsprechenden Stellen baubedingt mit einem Gehölzverlust und einem dadurch bedingten Verlust

der biologischen Vielfalt einher. Allerdings bleibt der gesamte südwestlich verlaufende Gehölzstreifen erhalten und somit auch seine Funktionen der Abschirmung zur BAB 40 sowie der Luftfilterung. Darüber hinaus sollen weitere Pflanzgebote durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. In dem gesamten äußeren Randbereich des Vorhabengebiets sollen Grünflächen angelegt bzw. erhalten werden mit vereinzelt Baumbepflanzungen. Zudem soll ebenfalls der Parkplatz konzentrisch mit Bäumen bepflanzt werden. Die neu angelegten Grünflächen und Baumbepflanzungen werden voraussichtlich intensiv gepflegt. Die biologische Vielfalt wird daher vermutlich teilweise auf die typischen Arten verlagert, die in Gartenstrukturen zu erwarten sind.



Abbildung 9: Wohnunterkunft / Sportplatz



Abbildung 10: Baumreihe / Tribüne



Abbildung 11: Parkplatz / Wertstoffsammelstelle



Abbildung 12: Baumreihe / Tribüne



Abbildung 13: Schotterfläche im Nordosten



Abbildung 14: Wohnunterkünfte

### Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts-/Ortsbild im Vorhabengebiet wird überwiegend durch den Ascheplatz und die Wohnanlagen geprägt. Die sieben erbauten Flüchtlingsunterkünfte veränderten das Ortsbild von einer Grünfläche mit Ascheplatz hin zu einem Wohngebiet. Allgemein lässt sich das Vorhabengebiet als eine Freifläche beschreiben. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich zum größten Teil versiegelte Fläche aufgrund der Wohngebäude und des Ascheplatzes. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich ruderalen Wiesen und offene Schotterflächen. In den Randgebieten des Vorhabengebiets befindet sich eine dichtere Ruderalvegetation mit aufkommenden Pioniergehölzen. Im südwestlichen Randbereich wird das Vorhabengebiet durch Laubgehölze von der angrenzenden BAB 40 abgeschirmt. Ebenso gibt es eine Eingrünung nach Norden zu den angrenzenden Wohnnutzungen.

Das Ortsbild wird anlagebedingt neugestaltet. Das Ortsbild wird sich durch die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultierende Nutzung allerdings nicht erheblich verändern. Die neue Bebauung wird durch eine Oberkantenhöhe von ca. 16 m durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränkt. Da sich im Norden bereits 3-stöckige Wohnhäuser und im Süden die Tennishalle befinden, wird sich das Gartencenter in das Landschaftsbild einfügen. Zudem befindet sich der südwestlich verlaufende Gehölzstreifen auf einem Wall, sodass durch die entsprechende Höhe der Bäume die neue Bebauung auch von der BAB 40 aus nicht sichtbar sein wird. Nördlich der Stellplatzanlage ist die Anlage eines Walls aus Lärmschutzgründen vorgesehen. Im Bereich dieses Walls sollen Bäume neu gepflanzt werden, so dass die dahinter liegende Wohnnutzung vom Stellplatz aus nicht sichtbar sein wird.

Entlang des Fuß- und Radwegs an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sollen mehrere Bäume erhalten werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan großflächige Erhaltungsfestsetzungen mit dem Ziel, die Bäume zu erhalten.

Baubedingt kann es zu visuellen Belastungen z. B. durch Kräne kommen, die jedoch auf die Bauphase begrenzt und daher nicht als erhebliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes einzustufen sind. Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls auszuschließen.

Im Vorhabengebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Östlich der Oberheidstraße befindet sich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler“ (LSG-4507-0046).

Neben den Schutzgebieten nach BNatSchG / LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr.8 BNatSchG) wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Innerhalb des Vorhabengebiet existieren keine Natura 2000-Gebiete.

Das nächste Natura 2000 Gebiet befindet sich ca. 4,7 km südlich des Vorhabengebiet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ (DE-4507-301). Da sich keine Natura 2000 Gebiete im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder dessen betrachtungsrelevanter Umgebung befinden, ist mit keinen betriebs- oder anlagenbedingten Auswirkungen zu rechnen.

#### **8.4 Schutzgut Boden/Fläche**

##### Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes einer Freifläche an der Oberheidstraße 51 durch das Gutachterbüro IfB im Jahr 2015 wurden auf der Fläche des Vorhabengebiets bis zu 2,5 m mächtige Anschüttungen mit anthropogenen Beimengungen an Schlacken, Bauschutt, Ziegel- und Hausmüllresten nachgewiesen. Zwei Mischprobenanalysen haben hier Schadstoffkonzentrationen mit polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen gezeigt.

Darüber hinaus wurde in der Untersuchung städtischer Bolzplätze nach aktuellem Bodenschutzrecht in Mülheim an der Ruhr durch die IFUA Projekt GmbH im Jahr 2010 die Sportplatzfläche mit zwei Proben in den Bodenhorizonten 0 bis 6 und 6 bis 11 cm unter der Geländeoberkante untersucht. Der Gefahrenverdacht konnte im Rahmen dieser Untersuchungen ausgeräumt werden.

Eine systematische Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG und Durchführungsverordnung liegt für das Vorhabengebiet nicht vor, so dass der Altlastenverdacht bisher weder abschließend bestätigt noch ausgeräumt werden kann. Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Bodenuntersuchung werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen erforderlich, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Das Vorhabengebiet wird nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr gem. § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführt. Für eine fachgerechte Beurteilung ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung im Sinne des § 2 Ziffer 3 BBodSchV zu veranlassen.

Die während einer Bodenuntersuchung 2015 nachgewiesenen Anschüttungen mit anthropogenen Beimengungen an Schlacken, Bauschutt, Ziegel- und Hausmüllresten, sowie zwei Mischprobenanalysen die Schadstoffkonzentrationen mit polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen gezeigt haben, weisen auf einen Altlastenverdacht hin.

Aus abfalltechnischer Sicht sind die Aushubmaterialien aus der Auffüllung von den gewachsenen Böden zu trennen, damit eine sortenreine Entsorgung stattfinden kann. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglichst im Bereich des Baugrundstücks einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen. Hierzu erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf den Altlastenverdacht zu erwarten.

Im Vorhabengebiet ist ergänzend eine orientierende Untersuchung gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln vor, sofern bei den Bodenarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Behörden darüber zu informieren.

#### Schutzwürdige Böden

Die Grundlage für die Aussagen zum Umweltbelang Boden bildet im Rahmen dieses Umweltberichtes die Bodenkarte 1: 50.000 (BK 50) des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW (2018). Im Vorhabengebiet findet sich im Sinne der BBodSchV der Bodentyp Parabraunerde. Dabei handelt es sich um einen tonig-schluffigen Boden, der aufgrund seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine Schutzwürdigkeit aufweist. Parabraunerde ist ein fruchtbarer Boden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion.

Der Boden im Vorhabengebiet ist seit dem planungsrechtlich geltenden Bebauungsplan R12 aus dem Jahr 1981 als Grünfläche festgesetzt (s. Abb. 5). Aufgrund der Flüchtlingskrise 2015 wurden 2016 sieben Flüchtlingsunterkünfte auf dem ehemaligen Sportplatz errichtet, wodurch der Boden im Vorhabengebiet derzeit durch die errichteten Wohnflächen, Verkehrsflächen und dem noch bestehenden Umkleide Gebäude zum Großteil versiegelt bzw. teilversiegelt ist.

Der Boden im Vorhabengebiet ist teilweise durch Versiegelungen bereits anthropogen überprägt. Der Boden im Vorhabengebiet besitzt eine Schutzwürdigkeit, mit einer besonderen Bedeutung als Reglungs- und Pufferfunktion. Ein Großteil der Fläche im Vorhabengebiet ist bereits teilversiegelt (Sportplatz) bzw. versiegelt (Flüchtlingsunterkünfte, Umkleide Gebäude, Kita, Verkehrsflächen). Durch die Neuplanung wird das Maß der Versiegelung voraussichtlich nicht zunehmen. Zudem bleiben die südwestlichen und nördlichen Gehölzstrukturen erhalten. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind somit nicht als schwerwiegend zu bewerten, da der Boden bereits vorbelastet ist und die bereits vorhandenen Voll- und Teilversiegelungen im rechtskräftigen B-Plan R12 festgesetzt sind.

#### Fläche

Die Fläche des Vorhabengebiet umfasst eine Größe von ca. 5,91 ha. Für die Fläche des Vorhabengebiet existiert bereits ein rechtskräftiger B-Plan (R12), indem diese größtenteils

als Grünfläche und teilweise als Verkehrsfläche festgesetzt ist (s. Abb. 5). Aktuell sind große Flächen bereits, aufgrund des Sportplatzes, teilversiegelt und aufgrund der Flüchtlingsunterkünfte, Umkleidegebäude, Kita und Verkehrsflächen, vollständig versiegelt.

Die Fläche des Vorhabengebiet ist bereits vorbelastet und zum Großteil versiegelt (teilversiegelter Aschesportplatz, vollversiegelte Jugendverkehrsschule, ein vollversiegeltes Umkleide Gebäude, vollversiegelte Kita und ein vollversiegelter Parkplatz). Durch das Bauvorhaben des Gartencenters wird eine große (max. 11.725 m<sup>2</sup>) Vollversieglung im Bereich des Gebäudes bestehen, welches sich auf großen Teilen des vorhandenen Sportplatzes befinden wird. Weitere Vollversieglungen entstehen durch die asphaltierten oder gepflasterten Zufahrtswege für die Belieferung des hinten gelegenen Außenlagers. Der große (max. 12.565 m<sup>2</sup>) Parkplatz, auf dem Bereich der ehemaligen Verkehrsschule, Umkleide und Parkplatz, wird nur zum Teil versiegelt. Zur Minderung des Versieglungsgrades werden die Stellplätze, mit Ausnahme der Behindertenstellplätze, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen befestigt. Die vorgesehene Planung wird daher keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zum planungsrechtlichen Bebauungsplan, im Anteil der versiegelten Flächen, ergeben. Die konkreten Zahlen hierzu werden im Rahmen des Planverfahrens im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt.

## **8.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Östlich der Oberheidstraße verläuft der „Läppkes Mühlenbach“ (277294). Da keine Oberflächengewässer oder wasserbezogene Schutzgebiete im Vorhabengebiet bestehen, können keine erheblichen Auswirkungen auf ebensolche entstehen.

### Wasserschutzgebiete

Im Vorhabengebiet liegen keine festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach §§ 51 bzw. 53 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

### Grundwasser

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers „Ruhrkarbon/West, Nordbereich“ (276\_02) im westlichen Bereich und des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide/südliches Emscher-Gebiet“ (277\_02) im östlichen Bereich. Der mengenmäßige Zustand ist in beiden Grundwasserkörpern gut. Der chemische Zustand im östlichen „Münsterländer Oberkreide/südliches Emscher-Gebiet“ ist als gut zu bewerten. Der chemische Zustand im westlichen „Ruhrkarbon/West, Nordbereich“ ist als schlecht zu bewerten, da hier der Schwellenwert für Sulfat überschritten wird.

Da während der Neuplanung keine Stoffe in den Boden eingeführt werden und ein im Vergleich zur Größe des Grundwasserkörpers kleiner Teil betroffen ist, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die chemische Qualität oder die Menge der beiden Grundwasserkörper, auszugehen.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im besten Fall innerhalb des Vorhabengebiets vorgesehen.

#### Hochwasserschutz

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Vorhabengebiet oder im direkten Umfeld nicht ausgewiesen. Auch zeigen die Hochwassergefahrenkarte oder die -risikokarte keine Wahrscheinlichkeiten für Hochwasser oder Überschwemmungen.

## **8.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### Luft/Luftreinhaltung

Durch die Nähe zur BAB 40 ist lufthygienisch von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der BAB 40 befindet sich ein breiter Gehölzstreifen, der aufgrund seiner flächenmäßigen Größe nur in Teilen die Luftschadstoffe der BAB 40 herausfiltern kann. Er hat jedoch eine grundsätzliche bedeutende positive Funktion für die Lufthygiene und für das lokale Kleinklima.

Die Nähe des Vorhabengebiets zur BAB 40 führt zu einer stärkeren Luftbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub. Der Gehölzstreifen im westlichen Rand des Vorhabengebietes, entlang der Autobahn, erfüllt dabei eine wichtige Funktion zur Abschirmung und Luftfiltration. Dieser bleibt beim Planvorhaben erhalten und behält somit seine grundsätzlich bedeutende positive Funktion für die Lufthygiene und das Lokalklima. Die geplanten Baumpflanzungen, der Erhalt der Gehölzstreifen im Norden, sowie die Teilversiegelung des Parkplatzes besitzen ebenso positive Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Lokalklima.

Baubedingte Emissionen durch die Baufahrzeuge und Materialtransporte sind zu erwarten. Diese Belastungen sind jedoch nur temporär und als nachrangig anzusehen.

Betriebsbedingte Emissionen sind durch den Anliefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Aufgrund der großen Glasflächen des neuentstehenden Gartencenters ist ein verstärkter Aufheizeffekt zu erwarten, mit einhergehenden negativen Einflüssen auf das Lokalklima. Diese Belastungen werden jedoch aufgrund der bereits starken Vorbelastung keine erheblichen Veränderungen in der Luftqualität hervorrufen.

#### Klima

Der Klimaatlas NRW (LANUV 2019) gibt für das Vorhabengebiet und den angrenzenden Raum eine mittlere Lufttemperatur von ca. 12,1 °C und eine Niederschlagssumme von 1306 mm/ Jahr an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Vorhabengebiet größtenteils als Grünfläche fest. Dies spiegelt sich in der Klimatopkarte des LANUV (2019) wider. Die Klimatopkarte gibt für das Vorhabengebiet ein innerstädtisches Grünflächenklima an. Aufgrund der errichteten Flüchtlingsunterkünfte, der somit stärkeren Bebauung und erhöhten Versiegelungen, muss aber derzeit von einem Wohngebietsklima ausgegangen werden.

Der Klimaatlas NRW (LANUV 2019) gibt für das Vorhabengebiet eine starke thermische Belastung tagsüber (PET > 35 – 41 °C), eine hohe nächtliche Produktion von Kaltluft, sowie relativ geringe Windströmungen an. Aufgrund der Kaltluftproduktion besitzen Grünflächenklimatope eine hohe thermische Ausgleichsfunktion. Die derzeitige geringe Bebauung und die einhergehende stärkere Versiegelung des Vorhabengebiets lassen auf negative Einflüsse auf das vorherrschende Klima schließen.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ebenfalls auszuschließen.

## **8.7 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

Im Vorhabengebiet befinden sich derzeit keine rechtskräftig geschützten Denkmäler. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Vorhabengebiet.

### Bodendenkmäler

Im Vorhabengebiet befinden sich derzeit keine rechtskräftig geschützten Bodendenkmäler. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich auch keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Vorhabengebiet.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ursprünglich sah der Bebauungsplan „Oberheidstraße/Mühlenstraße - R 28“ die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Vorhabengebiet vor. Der Bebauungsplan R 12 setzt unmittelbar nördlich des Vorhabengebiets jedoch ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Zum Schutz der Wohnbebauung stellt das Reine Wohngebiet hohe Anforderungen an den Lärmschutz. Da diese Anforderungen des Lärmschutzes weitreichende Restriktionen für das Gewerbegebiet bedeuten würden, die faktisch maximal ein Mischgebiet zulassen würden, wurde von der Ausbildung eines Gewerbegebiets abgesehen.

Außerdem wurde die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Fortführung der ursprünglichen Nutzung als Sportplatz geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen scheidet die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche jedoch aus. Die Nutzung als Sportplatz wurde in der Vergangenheit bereits aufgrund fehlenden Bedarfs eingestellt und durch die Flüchtlingsunterkunft ersetzt. Nach wie vor besteht kein Bedarf der Nutzung der Fläche als Sportplatz, sodass die Fortführung dieser Nutzung ebenfalls ausgeschlossen wird.

Derzeit liegen somit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das Vorhabengebiet des Bebauungsplans vor. Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, die vorbelastete Fläche des ehemaligen Sportplatzes und derzeit leerstehenden Flüchtlingsunterkünfte zu nutzen, zur Entwicklung eines Gewerbegebiets.

Das Planvorhaben ermöglicht durch den zur Oberheidstraße liegenden Parkplatz kurze Kundenverkehrswege. Der Erhalt des Gehölzstreifens im Südwesten dient der Abschirmung zur BAB 40 und behält seine Funktion der Luftfilterung bei. Das nach hinten gelegene Lager führt zu einer geringen bis gar keiner Lärmbelastung der im Norden befindlichen Wohngebiete. Grund dafür ist das Gebäude, welches die Abschirmung des durch den Lieferverkehr verursachten Lärms ermöglicht. Dadurch wären auch keine festgelegten Zeiten zur Anlieferung der Ware notwendig.