

## Beschlussvorlage

**Nr.: V 19/0959-01**

**öffentlich**

**Datum:** 10.12.2019

**Postversand:** 16.12.2019

### **Amt 61 - Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Frau Tuschen; Tel.: 6138

#### **Beratungsfolge:**

<b>Status:*</b>	<b>Datum:</b>	<b>Gremium:</b>
Ö	14.01.2020	Bezirksvertretung 3
Ö	21.01.2020	Planungsausschuss

\* **Beratungsstatus des jeweiligen Gremiums: Ö = öffentliche Beratung / N = nichtöffentliche Beratung**

### **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kölner Straße / Erzweg - I 26"**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

##### 1. Einleitungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße / Erzweg – I 26“; der Geltungsbereich ist in dem zur Vorlage gehörenden Zielplan (Anlage 2) gekennzeichnet.

##### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von vier Wochen durch Aushang der Unterlagen im Technischen Rathaus. In dieser Zeit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Information über den Bebauungsplanentwurf gegeben. Ziele und Zweck der Planung sowie der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Amtsblatt bekannt gemacht.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen den Mitgliedern der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses im Rahmen des Beschlusses über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

### 3. Planungsauftrag

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

### 4. Sicherung der Planung

Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet des vorgesehenen Bebauungsplans ist gemäß § 15 BauGB auszusetzen, soweit zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

### **Begründung:**

Entsprechend der Darstellung im RFNP und dem Ziel der privaten Eigentümergemeinschaft sollen im Bereich der zwischenzeitlich aufgegebenen Gaststätte „Haus Kehrman“ gewerbliche Folgenutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies entspricht auch den Zielvorstellungen der Stadt Mülheim an der Ruhr, die einen Bedarf an Gewerbeflächen hat und an diesem Standort gewerbliche Bauflächen schaffen möchte. Vorgesehen ist die Ansiedlung von Unternehmen, die heute bereits an anderen Stellen im Mülheimer Stadtgebiet ansässig sind und die sich aus unterschiedlichen Gründen um einen neuen Firmenstandort bemühen. Die Freiflächen im südlichen Plangebiet sollen zukünftig für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert werden.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist nach heutigem Recht nicht möglich. Zur Umsetzung der angestrebten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Näheres wird in der Sitzung vorgetragen und ist aus dem Darlegungstext zu entnehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der begünstigtem Eigentümergemeinschaft und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen werden. Gegenstand dieses Vertrages soll u.a. eine sachgerechte Lasten- und Risikoverteilung zwischen beiden Parteien sein. Er soll u.a. die Übernahme der durch diesen Bebauungsplan entstehenden Kosten für Planungsleistungen durch die Eigentümergemeinschaft beinhalten.

I.V. Peter Vermeulen

**Anlagen:**

Anlage 1: Darlegungstext

Anlage 2: Zielplan

## **Bebauungsplan**

### **„Gewerbegebiet Kölner Straße/Erzweg – I 26“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

## **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.....	5
1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebietes.....	5
1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld.....	5
1.2.3 Verkehrliche Anbindung.....	5
1.2.4 Technische Infrastruktur/ Entwässerung.....	6
1.2.5 Boden/ Altlasten.....	6
<b>2. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan .....	6
2.2 Bebauungspläne .....	7
2.3 Landschaftsplan .....	7
2.4 Sonstige Planungen .....	7
2.4.1 Verbandsgrünfläche .....	7
2.4.2 Masterplan Zentren und Einzelhandel.....	7
2.4.3 Bereichsplanung Kölner Straße.....	7
<b>3. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Anlass zur Planaufstellung .....	8
3.2 Ziele der Planung.....	8
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
4.1 Erschließung und ruhender Verkehr .....	9
4.2 Grün- und Freiraumkonzept .....	9
4.3 Entwässerungskonzept .....	9
4.4 Gender Mainstreaming .....	10
<b>5. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..</b>	<b>11</b>
6.1 Verfahren .....	11
6.2 Planungsalternativen.....	11
<b>7. Verträge .....</b>	<b>11</b>

<b>Teil B: Entwurf zum Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung .....</b>	<b>12</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	12
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	13
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	17
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung .....	17
2.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung.....	17
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	19
2.4 Schutzgut Boden/Fläche .....	21
2.5 Schutzgut Wasser.....	22
2.6 Schutzgut Luft und Klima.....	23
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
<b>3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....</b>	<b>25</b>
<b>4. Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>25</b>
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>25</b>

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße/ Erzweg – I 26“ liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am nördlichen Rand des bebauten Ortsteiles Selbeck. Er befindet sich in der Gemarkung Selbeck, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 331, 510, 513, 531, 1034, 1037, 1038 sowie einen Teilbereich der westlich angrenzenden Kölner Straße (Teil aus Flurstück 1701).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße, im Norden durch den Erzweg, im Osten durch ein mit einem freistehendem Wohngebäude bebautem Grundstück und im Süden durch die nördliche Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils 2.4.2.27 „Haubachzuläufe am Brucher Hof“ des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Lageplanauszug Plangebiet

## **1.2 Bestandsbeschreibung**

### **1.2.1 Lage und städtebauliche Situation des Plangebietes**

Das Gebiet umfasst auf der östlichen Seite der Kölner Straße den Bereich der zwischenzeitlich aufgegebenen Gaststätte „Haus Kehrmann“ sowie weitere, ergänzende Grundstücke. Der Innenbereich des Plangebietes ist geprägt durch untergenutzte gewerbliche Flächen sowie Grünflächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Topographie des Plangebietes steigt von West nach Ost um maximal 3,4 m.

### **1.2.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Die direkte nördliche und westliche Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen, der Osten und Süden durch Freiflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzungen. So befinden sich unmittelbar nördlich des Erzweges neben weiteren Gewerbebetrieben auch der Standort der ehemaligen Umspannanlage der RWE Deutschland AG im Bereich des früheren Selbecker Erzbergwerks „Neu Diepenbrock III“. Die Nutzung als Umspannanlage wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die technischen Aufbauten abgebaut. Unmittelbar westlich der Kölner Straße, gegenüber der ehemaligen Gaststätte „Haus Kehrmann“ und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, hat sich im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die dazu gehörende Grundstücksfläche wird als Abstellfläche für Reisemobile genutzt.

In dem unmittelbar südlich des Plangebietes befindlichen Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils fließt ein Nebengewässer des Haubachs. Im Straßenverlauf der Kölner Straße, südlich des Plangebietes, befindet sich überwiegend Wohnnutzung mit kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. Der Ortsteil Selbeck liegt ca. 0,5 km in südlicher Richtung und ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Neben Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Bäckerei, Apotheke, Bankgewerbe, Post-Agentur, Blumenladen, Ärzte, Restaurants usw.), die sich vorwiegend an der Kölner Straße konzentrieren, befinden sich im Ortskern eine Grundschule, ein katholischer Kindergarten und eine Kirche. Neben den bereits genannten Infrastruktureinrichtungen befindet sich ebenfalls an der Kölner Straße, aber bereits auf Ratinger Stadtgebiet, ein Einkaufszentrum, welches überwiegend Waren des täglichen Bedarfs vertreibt. Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 7 km in nördlicher Richtung.

### **1.2.3 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird im Norden über den Erzweg direkt von der Kölner Straße erschlossen. Die Kölner Straße selbst ist zwischen dem Ortsausgang Selbeck im Süden und der Einmündung der Markenstraße (Kreisstraße 10) im Norden und somit auch im Geltungsbereich des Plangebietes als Bundesstraße (Außenstrecke) in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen. Gemäß § 9 FStrG ist hier eine Anbauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten

Fahrbahn, von Bebauung frei zu halten. Für weitere 20 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, neue Zufahrten i.S. des Bundesfernstraßengesetzes sind unzulässig.

Die Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Sie hat im Wesentlichen die Verkehrsströme zwischen den einzelnen Stadtteilen und den südlich von Mülheim an der Ruhr gelegenen Regionen aufzunehmen und dient zugleich als Zubringerstraße zum Autobahnkreuz Breitscheid.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Buslinien auf der Kölner Straße gewährleistet.

#### **1.2.4 Technische Infrastruktur/ Entwässerung**

Der Bereich des Plangebietes wird derzeit mittels privater Anschlussleitungen über den nördlich der Einmündung Erzweg in die Kölner Straße befindlichen privaten Straßenkanal entwässert. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Kanal der Straßenentwässerung im Eigentum des Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen.NRW. Im weiteren Verfahren ist die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) zu klären.

Weitere Details sind auch dem Entwurf des Umweltberichtes, Teil B dieses Darlegungstextes, Kapitel 2.5 Schutzgut Wasser, zu entnehmen.

#### **1.2.5 Boden/ Altlasten**

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster verschiedene Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im weiteren Einzugsgebiet des ehemaligen Erzbergwerks Neudiepenbrock. Für die unversiegelten Flächen des Plangebietes liegen Bodenuntersuchungen vor. Demnach sind Bodenbelastungen festgestellt worden, eine gewerbliche Nutzung ist unproblematisch. Für zwei Altlastenverdachtsflächen, die zurzeit gewerblich genutzt werden, liegen für die versiegelten Bereiche keine Untersuchungen vor.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

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

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) sieht für das Plangebiet an der Kölner Straße „Gewerbliche Bauflächen/ Allgemeine Siedlungsbereiche“ vor.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan können somit aus der Darstellung des RFNP entwickelt werden.

## **2.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der nördliche, heute bereits teilweise bebaute Bereich des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2016.

Die südlichen Flächen sind im sonstigen Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit ihren Gehölz- und Grünstrukturen Bestandteil einer Biotopverbundachse, es gelten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele 1.9 „Erhalt und Pflege der Obstwiesen, Mager- und Feuchtwiesen und der Gehölzbestände sowie der Raine und Säume“ sowie „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld von Quellräumen und Gewässern“. Die Flächen übernehmen darüber hinaus eine wichtige Funktion für die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Siedlungsgliederung.

## **2.4 Sonstige Planungen**

### **2.4.1 Verbandsgrünfläche**

Unmittelbar westlich des Plangebietes, westlich der Kölner Straße, liegt die Verbandsgrünfläche Nr. 6 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbands Ruhr (RVR).

### **2.4.2 Masterplan Zentren und Einzelhandel**

Nach dem 2015 beschlossenen Masterplan Zentren und Einzelhandel liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Stadtbezirks- oder Stadtteilzentrums. Um die Funktionsfähigkeit bestehender Zentren nicht weiter zu beeinträchtigen, soll eine zentrenschädigende Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich vermieden werden. Eine entsprechende Steuerung des Einzelhandels wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### **2.4.3 Bereichsplanung Kölner Straße**

Der Planungsausschuss hat bereits 1994 die „Bereichsplanung Kölner Straße“ als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt wurden. Ein Ziel war u.a. die Arrondierung und Neuordnung der Gewerbenutzung im Bereich des früheren Selbecker Erzbergwerks „Neu Diepenbrock III“ sowie die Festlegung sogenannter „Fenster zur Landschaft“, d.h. erhaltenswerte bzw. neu zu schaffende Freiräume herauszuarbeiten. Der Korridor entlang des Haubach-Zuflusses – südlich im Plangebiet – ist einer von zwei verbliebenen, die Kölner Straße in Ost-West Richtung querenden Verbundachsen regionaler Bedeutung.

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

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

Entsprechend der Darstellung im RFNP und dem Ziel der privaten Eigentümergemeinschaft sollen u.a. im Bereich der zwischenzeitlich aufgegebenen Gaststätte „Haus Kehrmann“ gewerbliche Folgenutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies entspricht auch den Zielvorstellungen der Stadt Mülheim an der Ruhr, die einen Bedarf an Gewerbeflächen hat und an diesem Standort gewerbliche Bauflächen schaffen möchte. Vorgesehen ist die Ansiedlung von Unternehmen, die heute bereits an anderen Stellen im Mülheimer Stadtgebiet ansässig sind und die sich aus unterschiedlichen Gründen um einen neuen Firmenstandort bemühen. Die Freiflächen im südlichen Plangebiet sollen zukünftig für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert werden.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist nach heutigem Recht nicht möglich. Zur Umsetzung der angestrebten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße/Erzweg – I 26“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für die geplante Neubebauung im weiteren Bereich der ehemaligen Gaststätte „Haus Kehrmann“ durch Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freiflächen im südlichen Plangebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen/ Fläche für Maßnahmen entsprechend den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes (insbesondere Gemarkung Selbeck, Flur 3, Teil aus Flurstück 1034 und Teil aus Flurstück 1038)
- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung über den Erzweg zwecks Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Kölner Straße – Verbot der Ein- und Ausfahrt von/ in die Kölner Straße sowie Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist das Nutzungsspektrum eines künftigen Gewerbegebietes noch genauer zu definieren.

Mit der Nachnutzung der teils brachgefallenen, teils untergenutzten Flächen im nördlichen Plangebiet soll eines der Ziele der Bereichsplanung Kölner Straße, die Arrondierung der Gewerbenutzung im Umfeld des ehemaligen Selbecker Erzbergwerkes, ermöglicht werden. Hierdurch soll dazu beigetragen werden den Mangel an Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu mindern. Durch die planungsrechtliche Sicherung der

südlichen Grün- und Freiflächen soll ein weiteres Ziel der Bereichsplanung an dieser Stelle umgesetzt werden.

#### **4. Städtebauliche Konzeption**

Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt seine derzeit untergenutzten gewerblichen Flächen zu reaktivieren und bedarfsgerecht einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen schaffen, in welchem sich umsiedlungswillige Firmen bedarfsgerecht niederlassen können, ein konkreter städtebaulicher Entwurf ist daher nicht Basis dieses Bauleitplanverfahrens.

##### **4.1 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet liegt östlich der Kölner Straße (B 1) und südlich des Erzweges (s. auch Pkt. 1.2.3 Verkehrliche Anbindung dieses Darlegungstextes). Es ist vorgesehen, den Streckenabschnitt der B 1, der sich aktuell in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen befindet, in die Straßenbaulast der Stadt Mülheim an der Ruhr zu übernehmen. Entsprechende Gespräche zwischen dem aktuellen und dem potentiell künftigen Straßenbaulastträger haben bereits stattgefunden. Voraussetzung für eine Übergabe der Baulast an die Stadt Mülheim an der Ruhr ist u.a. die Durchführung der notwendigen Sanierung des vorhandenen privaten Mischwasserkanals und der Fahrbahn sowie z.B. der Bau eines Lamellenklärbeckens. Eine Aussage, zu welchem Zeitpunkt die Übernahme erfolgen kann, kann derzeit nicht getätigt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich vom Erzweg erfolgen. Hierzu ist dieser bedarfsgerecht – inkl. neu gebauter Wendemöglichkeit und neu gestaltetem Einmündungstrichter in die Kölner Straße – auszubauen und als öffentliche Straße planungsrechtlich zu sichern. Im weiteren Verfahren sind die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Erzweges und der Anbindung an die Kölner Straße gutachterlich nachzuweisen.

Die für die künftigen Gewerbebetriebe notwendigen Stellplätze sollen bedarfsgerecht innerhalb des künftigen Gewerbegebietes angeordnet werden.

##### **4.2 Grün- und Freiraumkonzept**

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Freiflächen soll eines der Ziele der *Bereichsplanung*, die Sicherung der *Fenster zur Landschaft*, sowie der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes umgesetzt bzw. gesichert werden.

##### **4.3 Entwässerungskonzept**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit keinerlei öffentliche Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (s. auch Pkt. 1.2.4 Technische

Infrastruktur/ Entwässerung dieses Darlegungstextes). Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung sind u.a. die Sanierung des nördlich des Erzweges befindlichen privaten Mischwasserkanals in der Kölner Straße sowie der Bau einer weiterführenden Kanalisation notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, besteht nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Im weiteren Verfahrensverlauf ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich zu untersuchen bzw. ggf. alternative Bewirtschaftungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser aufzuzeigen.

Weitere Details zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung sind auch dem Entwurf zum Umweltbericht (Teil B des Darlegungstextes), Kapitel 2.5 „Schutzgut Wasser“, zu entnehmen.

#### **4.4 Gender Mainstreaming**

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

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

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

### **5. Städtebauliche Kenndaten**

Plangebiet	Ca. 1,5 ha
Gewerbegebiet	Ca. 0,8 ha
davon ohne Anbauverbotszone	Ca. 0,6 ha
Öffentliche Erschließung	Ca. 0,3 ha
Grünfläche	Ca. 0,4 ha

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

### **6.1 Verfahren**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des neuen Gewerbegebietes südlich des Erzweges sowie der vorhandenen Freiflächen im südlichen Plangebiet soll der Bebauungsplan „Kölner Straße/ Erzweg - I 26“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen schaffen, in welchem sich umsiedlungswillige Firmen bedarfsgerecht ansiedeln können.

### **6.2 Planungsalternativen**

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes analog den in Kapitel 2 dieses Darlegungstextes formulierten Ziele/ Vorgaben gesichert werden. Alternativ zu der vorgesehenen Nutzungsstruktur Gewerbegebiet/ Private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wäre die „Nullvariante“ denkbar, d.h. das unveränderte Belassen des heutigen Zustandes. Da die Fläche z.T. brachgefallen ist würden die Gebäude leer stehen und die Freiflächen brach liegen. Ohne Investitionen wäre mittelfristig von einer Verschlechterung des baulichen Bestandes und damit auch des Siedlungsbildes auszugehen. Daher soll dieser Planungsvariante nicht der Vorzug gegeben werden.

Denkbar wäre auch eine Bebauungsstruktur, welche sich weiter Richtung südliches Plangebiet erstreckt und damit größere Gewerbeflächen generieren würde. Diese Variante würde in die südlich gelegenen Biotopverbundflächen eingreifen und soll daher nicht weiter verfolgt werden.

## **7. Verträge**

Im Vorfeld des durch die zuständigen politischen Gremien zu fassenden Beschlusses zur öffentlichen Auslegung soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der begünstigtem Eigentümergeinschaft und der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen werden. Gegenstand dieses Vertrages soll u.a. eine sachgerechte Lasten- und Risikoverteilung zwischen beiden Parteien sein. Er soll u.a. die Übernahme der durch diesen Bebauungsplan entstehenden Kosten für Planungsleistungen durch die Eigentümergeinschaft beinhalten.

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

### **1. 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 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**

Der ca. 1,5 ha große Bebauungsplan liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes am nördlichen Rand des bebauten Ortsteils Selbeck. Er umfasst auf der Fläche Gemarkung Selbeck, Flur 2 die Flurstücke 331, 510, 513, 1034, 1037, 1038 sowie einen Teilbereich der westlich angrenzenden Kölner Straße (Teil aus Flurstück 1701). Im Westen wird das Plangebiet durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße, im Norden durch den Erzweg, im Osten durch ein mit einem freistehendem Wohngebäude bebautem Grundstück und im Süden durch die nördliche Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils 2.4.2.27 „Haubachzuläufe am Brucher Hof“ des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße/Erzweg – I 26“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für die geplante Neubebauung im weiteren Bereich der ehemaligen Gaststätte „Haus Kehrman“ durch Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freiflächen im südlichen Plangebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen/ Fläche für Maßnahmen entsprechend

den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes (insbesondere Gemarkung Selbeck, Flur 3, Teil aus Flurstück 1034 und Teil aus Flurstück 1038)

- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung über den Erzweg zwecks Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Kölner Straße – Verbot der Ein- und Ausfahrt von/ in die Kölner Straße sowie Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist das Nutzungsspektrum eines künftigen Gewerbegebietes noch genauer zu definieren.

## 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 wurden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
<b>Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionschutzgesetz (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 für Luftverkehrsforschung (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 insbesondere 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 Immissionsschutzbehörde bezügl. Störanfälliger Betriebe
	KrWG	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfälle	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<b>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. <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 NARURA 2000-Gebiete i.S. des</li> </ul>	

		BNatSchG-	
	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 insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
<b>Boden/ Fläche</b>	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  Landesbodenschutzg esetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als  - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,  - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,  - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),  - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,  - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;  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	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 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) 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 insbesondere 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)	

### **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**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des bebauten Ortsteiles Selbeck im Süden des Mülheimer Stadtgebietes. Das Gebiet ist östlich der Kölner Straße geprägt durch untergenutzte gewerbliche Flächen mit aufstehenden Gebäuden (ehemalige Gaststätte „Haus Kehrman“) sowie Grünflächen/landwirtschaftlich genutzte Flächen, die z.T. mit Bäumen bestanden sind. Südlich des Plangebietes, in dem als geschützter Landschaftsbestandteil betreffenden Bereich, fließt ein Nebengewässer des Haubachs.

### **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, Gewerbelärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Norden über den vorhandenen Erzweg erschlossen. Die Kölner Straße selbst ist als Bundesstraße und im Bereich des Plangebietes als Außenstrecke klassifiziert – hier ist das Bundesfernstraßengesetz zu beachten (20 m – Anbauverbotszone, neue Zufahrten i.S. des Bundesfernstraßengesetzes sind unzulässig).

Aufgrund der hohen Frequentierung der Kölner Straße ist mit auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm zu rechnen.

#### Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS. Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von  $\geq 35$  dB(A) bis  $\leq 40$  dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.

#### Gewerbelärm

Die versiegelten Teilbereiche des Plangebietes werden derzeit durch Gewerbebetriebe genutzt. Im Hinblick auf die sowohl unmittelbar nördlich und östlich angrenzende Wohnnachbarschaft als auch auf die Nähe zum ca. 130 m entfernten nördlichen Ortsrand des Wohnsiedlungsbereiches Selbeck sind die betrieblichen Belange sowohl der Bestands- als auch der geplanten Gewerbebebauung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

#### Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (LRP) 2011 – Teilplan West. Aufgrund möglicher Überschreitungen der durch die Luftqualitätsrichtlinie vorgegebenen Grenzwerte für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid wurde durch das Landesumweltamt 2011 ein Passivsammler im Bereich der Kölner Straße in Selbeck, in Höhe der Hausnummer 387, knapp 370 m südlich des Plangebietes, eingerichtet.

#### Aufheizung

Ein Teilbereich des Plangebietes stellt sich in der Örtlichkeit als versiegelte (Gewerbe-)Fläche (ca. 0,41 ha) dar, welche im Norden, Osten und Süden von Wiesenflächen (ca. 0,74 ha) umgeben ist. Die versiegelte Fläche verursacht im Vergleich zur umgebenden Freifläche lokale Temperaturerhöhungen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, durch welche Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) das lokale Kleinklima positiv beeinflusst werden kann.

### Energie

Gemäß § 1a (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 mindestens nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im weiteren Verfahren ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Ausrichtung hinsichtlich der passiven und aktiven Solarenergiegewinnung optimiert werden kann.

### Störanfällige Betriebe

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor, daher wird dieser Aspekt nicht weiter vertieft.

### Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet.

### Erholung und Regeneration

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke einer Eigentümergemeinschaft, mit gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnen bzw. mit Gebäuden für Gewerbe und Industrie mit umgebenden Freiflächen. Innerhalb des Plangebietes findet daher für die Öffentlichkeit keine Erholungsnutzung statt.

Das Plangebiet hat für die Öffentlichkeit – wenn überhaupt – einen optischen Wert, da es sich im Übergang zur freien Landschaft befindet.

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

### Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil des Plangebietes ist im RFNP gem. § 5 Abs. 2 BauGB als Gewerbliche Bauflächen, im regionalplanerischen Teil des RFNP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus werden randlich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche in das Plangebiet einbezogen (Grünfläche, Regionaler Grünzug, BSLE, LSG, regional bedeutsamer Biotopverbund), der Freiraum ist von baulichen Entwicklungen freizuhalten. Die südlichen Flächen des Plangebietes gehören zu einer Biotopverbundachse. Der Korridor entlang des Haubach-Zuflusses ist einer der beiden verbliebenen, die Kölner Straße in Ost-West Richtung querenden Verbundachsen regionaler Bedeutung (Stöb, LANUV-Biotopkataster). Auch in der Bereichsplanung Kölner Straße fand diese Freiflächenverbindung besondere Berücksichtigung. Westlich der Kölner Straße wurde der Korridor bereits eingeengt, jede weitere Funktionseinschränkung des Biotopverbundes ist zu vermeiden. Neben den im Landschaftsplan geschützten Flächen (GLB 2.4.2.27

„Haubachzuläufe am Brucher Hof“, LSG 2.2.2.15 „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“, LSG 2.2.2.19 „Saarn-Selbecker-Hochflächen“) sind die Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Landschaftsplans mit ihren Gehölz und Grünlandstrukturen Bestandteil dieses Biotopverbundes. Die Verbundflächen umfassen somit auch südliche Grundstücksteile des Plangebietes. Für den sonstigen Geltungsbereich gelten entsprechend Landschaftsplan die behördenverbindlichen Entwicklungsziele (1.9) „Erhalt und Pflege der Obstwiesen, Mager- und Feuchtwiesen und der Gehölzbestände sowie der Raine und Säume“ sowie „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld von Quellräumen und Gewässern“.

Die Flächen für den Biotopverbund übernehmen darüber hinaus wichtige Funktionen für die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Siedlungsgliederung.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind darzustellen und in das weitere Verfahren einzubringen.

Darüber hinaus ist eine Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MUNLV 15.09.2010) und der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" vom 22.12.2010 entspricht.

Die Ergebnisse der ASP und des LBP sowie in den Gutachten benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und umzusetzen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die direkte nördliche und westliche Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen, der Osten und Süden durch Freiflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzungen. So befindet sich unmittelbar nördlich des Erzweges neben weiteren Gewerbebetrieben auch der Standort der ehemaligen Umspannanlage der RWE Deutschland AG im Bereich des früheren Selbecker Erzbergwerks „Neu Diepenbrock III“. Die Nutzung als Umspannanlage wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die technischen Aufbauten abgebaut. Unmittelbar westlich der Kölner Straße, gegenüber der ehemaligen Gaststätte „Haus Kehrmann“ und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, hat sich im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein

Gewerbebetrieb angesiedelt. Die dazu gehörende Grundstücksfläche wird als Abstellfläche für Reisemobile genutzt.

Ansonsten wechseln sich entlang der Kölner Straße insbesondere nördlich der ehemaligen Umspannanlage gewerbliche Nutzungen und meist rückwärtig angeordnete Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und vereinzelt Geschosswohnungsbauten ab. Neben den dominierenden Verkaufsflächen für Reisemobile und Caravane werden dort auch Garten- und Holzhäuser verkauft. Im Straßenverlauf der Kölner Straße Richtung Süden befindet sich überwiegend Wohnnutzung mit kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der Ortsteil Selbeck. Zwischen diesen heterogenen Siedlungsstrukturen sind einzelne Bereiche unbebaut und öffnen den Raum Richtung Westen und Osten in einen landwirtschaftlich geprägten Raum. Die Ackerschläge weisen auch hier die heutzutage großflächigen Schläge auf. Einzelne Grünstrukturen entlang der kleinen Straßen, Wege und Bachläufe gliedern diesen Raum. Der ehemalige Standortübungsplatz am Auberg, nordöstlich des Plangebietes, ist zu einer naturnahen Wald- und Offenlandstruktur entwickelt worden, die neben der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt auch eine wertvolle Struktur des Landschaftsbildes darstellt.

## **2.4 Schutzgut Boden/Fläche**

### Altlasten

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster verschiedene Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im weiteren Einzugsbereich des ehemaligen Erzbergwerkes Neudiepenbrock.

Für die unversiegelten Flächen des Plangebietes liegen Bodenuntersuchungen vor. Demnach sind Bodenbelastungen festgestellt worden, die im Hinblick auf eine Wohnnutzung Nutzungseinschränkungen für den Nutzpflanzenanbau erforderlich machen. Eine gewerbliche Nutzung ist unproblematisch.

Für zwei Altlastenverdachtsflächen, die zurzeit gewerblich genutzt werden, liegen für die versiegelten Bereiche noch keine Bodenuntersuchungen vor. Hier sind im weiteren Verfahren zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen um eine abschließende Bewertung vornehmen zu können.

### Schutzwürdige Böden

Schutzwürdige Böden werden im Plangebiet nicht erwartet.

### Fläche

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit – über bestehende Verkehrsflächen hinaus – eine Fläche von ca. 0,41 ha versiegelt/ anthropogen überformt. Mit Umsetzung der Planung würden umgebende Freiflächen in Anspruch genommen und neu versiegelt werden. Der Anteil der versiegelten Fläche würde sich demzufolge erhöhen.

Die Entwicklung eines Teils des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet entspricht jedoch einem der Ziele der Bereichsplanung Kölner Straße, nämlich die Arrondierung der Gewerbenutzung im Umfeld des ehemaligen Selbecker Erzbergwerkes und soll dazu beitragen den Mangel an Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu mindern. Gleichzeitig wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Freihaltung der Biotopverbundachse gesichert.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Nebengewässer des Haubachs. Beim Haubach handelt es sich um ein sandgeprägtes Fließgewässer der Sander und sandigen Aufschüttungen vom Typ 14 (sandgeprägte Tieflandbäche) im Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord. Die überwiegende Nutzung im Einzugsgebiet des Nebenlaufs wird geprägt durch Landwirtschaft, Pferdehaltung und Teichanlagen im Haupt- und Nebenschluss. Der ökologische Zustand in diesem Bachabschnitt wird im Gewässerzustandsbericht (Stand 2016) mit gut bewertet. Die Gewässerstruktur ist deutlich bis vollständig verändert mit zahlreichen Querbauwerken. Im Rahmen des Fisch Monitorings (2015/2016) haben sich keine Befunde ergeben, was im Wesentlichen auf eine eingeschränkte Durchgängigkeit zurückzuführen sein dürfte.

Im Rahmen der regelmäßigen Gewässerüberwachung werden dauerhaft Überschreitungen bei einigen Parametern festgestellt, die auf diffuse Stoffeinträge aus der Umlandnutzung hindeuten. Die Bewirtschaftungsziele nach §§ 27-31 in Verbindung mit der EU-WRRL werden zurzeit nicht erreicht. Aufgrund dessen ist hier gemäß § 31 LWG in Verbindung mit § 38 WHG beidseitig der Gewässerrandstreifen von 10 Metern ab der Mittelwasserlinie nutzungsfrei zu halten. Auf weitere Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen ab 2022 hinsichtlich der Verwendung von Düngemitteln und Nutzung als Ackerland wird ausdrücklich hingewiesen.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

### Grundwasser, Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Aussagen hierzu können erst im weiteren Verfahrensverlauf getätigt werden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Da es sich bei der Planung um eine Neubebauung handelt, besteht nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Im weiteren Verfahrensverlauf ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich zu untersuchen

bzw. ggf. alternative Bewirtschaftungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser aufzuzeigen. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser, einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie bei dem Einbau von Recyclingmaterial ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren nach §§ 8, 9 WHG zu führen ist.

#### Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Hochwasserschutzmaßnahmen sind daher nicht zu prüfen.

#### Abwasser

Derzeit werden sowohl Gebäude innerhalb des Plangebietes als auch unmittelbar nördlich und östlich angrenzend mittels privater Anschlussleitungen über den nördlich der Einmündung des Erzweges in der Kölner Straße befindlichen Mischwasserkanal entwässert. Dieser Mischwasserkanal ist nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlagen. Er ist ein Kanal der Straßentwässerung und somit Eigentum des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW. Entscheidungen über den Anschluss weiterer Abwässer an diesen Kanal liegen somit nicht in der Zuständigkeit der Stadt. Lt. Straßenbaulastträger ist der im Rad- und Gehweg der Kölner Straße vorhandene Straßentwässerungskanal derzeit nicht dafür bestimmt häusliche oder gewerbliche Abwässer aufzunehmen. Auch aus rechtlichen Gründen kann das Plangebiet damit nicht an diesen Kanal angeschlossen werden. Eine Übernahme dieses Kanals in das Eigentum der Stadt wäre Voraussetzung für den entsprechenden Anschluss des Plangebietes. Voraussetzung hierfür wiederum ist u.a. die Durchführung der notwendigen Sanierung des Kanals sowie z.B. der Bau eines Lamellenklärbeckens durch den derzeitigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen.NRW.

Südlich des Plangebietes befindet sich in der Kölner Straße ein städtischer Mischwasserkanal DN 400, welcher im Bereich der städtischen Versickerungsflächen „Am Timpen“ (westlich der Kölner Straße) in Richtung Westen verläuft. An diesen Kanal kann grundsätzlich das Schmutzwasser des Plangebietes angeschlossen werden. Die rechtlichen und technischen Aspekte der Leitungsverlegung, wie z. B. die Nutzung nicht öffentlicher Flurstücke oder die Querung des Entwässerungsgrabens, sind im weiteren Verfahrensverlauf zu untersuchen und abschließend zu klären.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### Luft/Luftreinhaltung

In Anbetracht der an der Kölner Straße bzw. im Ortskern Selbeck bereits bestehenden, durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Luftschadstoff- und auch Lärmproblematik, ist die mit der Planung verbundene Verkehrserzeugung (insbesondere LKW-Verkehre) gutachterlich zu bilanzieren und auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Zwar ist voraussichtlich von einer eher begrenzten Verkehrserzeugung - hier sind insbesondere die Lkw-Verkehre relevant - auszugehen. Für die Luftreinhaltessituation in Selbeck ist aber insbesondere der Verkehrsfluss von Bedeutung. Das Vorhaben darf daher insbesondere den Abfluss des Verkehrs aus Selbeck in Richtung Innenstadt nicht verschlechtern. Dies ist im weiteren Verfahren durch Gutachten nachzuweisen und lufthygienisch zu beurteilen.

### Klima

In der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2018 wird das Plangebiet als Gewerbe- und Freilandklima aufgeführt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Bereich des Gewerbeklimas durch eine starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress), hohe Trockenheit und eine starke Veränderung des Windfeldes geprägt. Das Freilandklima dient als Frischluftgebiet für die Stadt und verfügt über einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlung. Es gibt hier keine Quellen für Luftverunreinigungen.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird in der Planungshinweiskarte als „Lastraum der Gewerbe- und Industriefläche“ bezeichnet. Parkplätze und Freiflächen sind zu entsiegeln und zu begrünen. Zur Verbesserung der Durchlüftung sollte die aus Westen kommende Kaltluftdynamik genutzt und Belüftungsbahnen beibehalten werden.

Der südlich und östlich angrenzende „regional bedeutsame Ausgleichsraum Freiland“ gilt als klimatisch wertvoll. Folgende Planungshinweise sind für diesen Bereich aufgeführt:

- von Besiedlung freihalten
- keine Immissionen
- Ausbau von Grünzügen.

Eine Bebauung der Grün- bzw. Freifläche entspricht nicht den Planungshinweisen der Stadtklimaanalyse. Weitere Bebauung im Bereich der nördlichen, teilweise bereits versiegelten Flächen würde die lokale klimatische Situation jedoch kaum beeinflussen. Eine zukünftige Bebauung sollte eine ungehinderte Anströmung der Kaltluft gewährleisten und über eine stark durchgrünte lockere Struktur verfügen. Die Sicherung der südlichen Grünflächen entspricht den Planungshinweisen der Klimaanalyse.

## **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.

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die

Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **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 frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden weitere Erkenntnisse zum Plangebiet gesammelt. Anschließend werden die offenen Fragestellungen gutachterlich untersucht und bewertet.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativ zu der vorgesehenen Nutzungsstruktur Gewerbegebiet/ Private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen wäre die „Nullvariante“ denkbar, d.h. das unveränderte Belassen des heutigen Zustandes. Da die Fläche z.T. brachgefallen ist würden die Gebäude leer stehen und die Freiflächen brach liegen. Ohne Investitionen wäre mittelfristig von einer Verschlechterung des baulichen Bestandes und damit auch des Siedlungsbildes auszugehen. Daher soll dieser Planungsvariante nicht der Vorzug gegeben werden.

Denkbar wäre auch eine Bebauungsstruktur, welche sich weiter Richtung südliches Plangebiet erstreckt und damit größere Gewerbeflächen generieren würde. Diese Variante würde in die südlich gelegenen Biotopverbundflächen eingreifen und soll daher ebenfalls nicht weiter verfolgt werden.



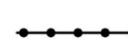
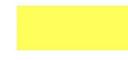
Stadt Mülheim an der Ruhr

# Zielplan

## Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Kölner Straße / Erzweg - I 26 "

### Zeichenerklärung

-  Plangebietsgrenze
-  Nutzungsartengrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
- GE** Gewerbegebiet
-  Anbauverbotszone
-  Straßenverkehrsfläche
-  private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

