



Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

**Textliche Festsetzungen,
Begründung mit Umweltbericht und
zusammenfassende Erklärung
zur Satzung**

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden und Holthausen

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Oberkante baulicher Anlagen (OK max.)

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf in dem Allgemeinen Wohngebiet durch technische Anlagenbauten wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u. ä. um maximal 2,00 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 18 BauNVO

2.2 Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen in dem Allgemeinen Wohngebiet durch Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

3. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Die innerhalb des Bebauungsplanes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt zu belasten:

GFLR: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An Gebäudefassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 58$ dB(A) ist bei zum Schlafen genutzten Räu-

men, die nur Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde festgesetzt.

Für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden zu orientieren.

Außenwohnbereiche – Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Grundsätzlich sind Außenwohnbereiche in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \geq 65 \text{ dB(A)}$ nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen (z. B. abschirmende Wände, Wintergärten, verglaste Loggien, Vorsatzfassaden aus Glas, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags für den Verkehrslärm entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS19 eingehalten wird. Der maßgebende Immissionsort ist bei:

- Balkonen und Loggien u. ä. deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betreffenden Wohnung,
- Terrassen, Dachgärten und unbebauten Außenwohnbereichen jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe.

Ausnahmen

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche

Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

Private und öffentliche oberirdische Stellplätze und Aufstellflächen der Feuerwehr sind nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen sind hiervon erforderliche barrierefreie Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten sowie Aufstellflächen der Feuerwehr, die weitergehende Funktionen wie Straßenverkehrsfläche übernehmen. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, deren Oberfläche durchgängig und gleichmäßig wasser- und luftdurchlässig, im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind und einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 erreichen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen. Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind in den in Satz 1 genannten Flächen unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

6.1 Baumpflanzungen

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 27 Bäume anzupflanzen. Hierbei sind mindestens mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) zu verwenden. Bei der Pflanzauswahl ist ein Anteil von mindestens 50 % heimischer Laubbaumarten zu berücksichtigen, die Verwendung von mindestens mittelkronigen Sorten ist zulässig.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten,

hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nach Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

6.2 Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr pro angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) anzupflanzen und durch Verankerung und Stammschutz zu sichern. Hierbei sind für den Straßenraum geeignete Baumarten zu verwenden und gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Eignungen und Empfehlungen können der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßenbaumliste) entnommen werden.

Die Pflanzorte sind als mindestens 6 m² (Innenmaß) große und 1,5 m tiefe Baumscheiben anzulegen, dauerhaft zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen“ ist anzuwenden.

Baumpflanzungen auf dem Flurstück 725 (öffentliche Straßenverkehrsfläche in städtischem Eigentum) haben dem Regeldetail „Baumpflanzungen in Verkehrsflächen“ zu entsprechen und sind vor Anpflanzung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

6.3 Anpflanzung von Hecken

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den Grundstücken der Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 723

und 724 sind Hecken mit einer Mindestlänge von insgesamt 310 m anzupflanzen. Die Hecken sind als Schnitthecken mit einer Höhe von mind. 1,0 m und max. 1,5 m zu entwickeln.

Für die Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in der Mindestqualität Heister, Höhe 100-125 cm zu verwenden, pro Meter Hecke sind mindestens 4 Stück Heister anzupflanzen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

6.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind fachgerecht, mindestens extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von einer Begrünung darf nur in den Dachflächenbereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind, maximal bis zu 20 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen.

7. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Vegetationsbestände entlang der Zeppelinstraße sind auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu entwickeln und zu erhalten; innerhalb der freiwachsenden Gehölzstruktur ist eine

Baumreihe mit Kronenschluss zu entwickeln. Hierfür erforderliche Maßnahmen zur Nachpflanzung und Pflege sind durchzuführen.

Die Anlage von befestigten Flächen, das Lagern von Materialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen verboten.

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen; bei Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RSBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ darzustellen und zu ergreifen.

8. Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

§ 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 723, 724 und 725 sowie in der Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 316 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 23.643 ökologischen Werteinheiten.

Den Eingriffen im Plangebiet wird eine 5.911 m² große Teilfläche der städtischen Ausgleichsmaßnahme 114A01 Schlippenweg/Holthausen, Feld in der Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 zugeordnet - siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Übersichtsplan.

Auf der Ausgleichsfläche werden durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Aussaat auf zuvor intensiv genutztem Acker mit Erosionsrinnen zwei Baumreihen, ein Kleingehölz und eine Grünland-Saumstruktur entwickelt und eine Biotopaufwertung um 23.644 ökologische Werteinheiten erreicht.

9. Maßnahmen zum Artenschutz

9.1 Vegetationsentfernungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB i.V.m. § 44
BNatSchG

Vegetationsentfernungen inklusive Fällmaßnahmen sind während der Fortpflanzungszeiten vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres unzulässig.

Wird innerhalb dieser allgemeinen Schutzzeit die Durchführung von Vegetationsentfernungen zwingend erforderlich, so sind diese Arbeiten in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr und mit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vorzunehmen.

Im gesamten Jahresverlauf sind bei Vegetationsentfernungen auf besonders geschützte Vogelarten zu achten. Bäume und Sträucher sind vor Durchführung der Vegetationsentfernungen einer Sichtkontrolle durch faunistisch qualifizierte Personen zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen artabhängig nicht oder erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden.

Zur Fällung vorgesehene Bäume sind auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Werden Höhlen und/oder Spalten festgestellt, sind die Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

9.2 Ökologische Baubegleitung

Gebäude sind vor der Aufnahme von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Hinblick auf Nachweise von Vogel- und Fledermausarten, vor allem an den Fassaden und in Dachbereichen zu kontrollieren. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr umgehend mitzuteilen. Werden Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vogelarten festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

9.3 Fledermauskästen

Im direkten Umfeld der ehemaligen Stadtgärtnerei ist ein Cluster mit Fledermauskästen fachgerecht anzubringen. In dem Cluster sind 2 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartiere, 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartiere, 2 Stück Fledermaus-Wandschalen und 2 Stück Fledermaus-Universal-Sommerquartiere vorzusehen.

Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Bei (Funktions-) Verlust sind die Quartiere unverzüglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu ersetzen.

9.4 Glas- und Spiegelflächen

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster, Opalglas). Zusätzlich sollte der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert sein. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte 2022) sind verbindlich umzusetzen.

9.5 Tierfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB i.V.m. § 44
BNatSchG und § 22
BNatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

Zulässige Dachformen

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 89 Abs. 1
BauO NRW

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für die Gebäude sowie Garagen und Carports nur Flachdächer zulässig.

2. Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG

NRW

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen, Dach- und Regenrinnen ist unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

§§ 12-18a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne, usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport – DUS (EDDL). 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-Umgebungs-lärm-Richtlinie) von ≥ 35 dB(A) bis ≤ 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 gemittelte - 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.

Das Plangebiet liegt unmittelbar unter der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim. Eine Platzrunde ist grundsätzlich nicht verbindlich. Sie ist eine Soll-Vorschrift. Nach den im Rahmen der EU-Umgebungslärmkartierung durchgeführten Berechnungen liegen die aus dem Verkehrslandeplatz (VLP) Essen/Mülheim resultierenden Belastungen im Plangebiet unterhalb der Kartierungsgrenzen von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN bzw. innerhalb der Isophone von >45 bis ≤ 50 dB(A). Die Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund der Lage zum Verkehrslandeplatz (VLP) Essen/Mülheim und der damit einhergehenden großen Zahl von Überflügen um ein Gebiet handelt, in dem mit entsprechenden Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen ist.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Sind Bäume im Rahmen einer unaufschiebbaren Maßnahme zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr zu entfernen, so ist dies unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Ausgleichspflanzungen unterlie-

gen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

3. Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Bei Rückbauarbeiten, Vegetationsbeseitigungen und Baufeldräumungen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr (UNB) vor Beginn der Bauarbeiten unter Nennung von Person, Firma und Kontaktdaten anzuzeigen und während der gesamten Bauphase dauerhaft zu integrieren. Die ÖBB führt regelmäßige Baustellenbegehungen und Baustellengespräche mit vor Ort tätigen Firmen durch, überwacht die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die allgemeinen umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorgaben und erstellt eine Dokumentation. Die Dokumentation ist umgehend und unaufgefordert bei der UNB der Stadt Mülheim an der Ruhr einzureichen.

4. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Schützenloch). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte wird empfohlen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzte Eigentümer nicht mehr erreichbar sind. Eventuelle Rechtsnachfolger sind bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt.

Umgegangener Bergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

6. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 ltr/min) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

7. Meldepflicht von Bodendenkmälern

§§ 15 u. 16 DSchG
NRW

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. DIN-Normen

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

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden und Holthausen

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan	6
1. Räumliche und strukturelle Situation	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	6
1.2 Bestandsbeschreibung.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Regionalplan Ruhr / Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP).....	7
2.2 Bebauungspläne	8
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Sonstige Planungen	8
3. Anlass und Ziel der Planung	9
3.1 Anlass zur Planaufstellung	9
3.2 Ziele der Planung.....	10
4. Städtebauliche Konzeption	11
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	12
4.4 Entwässerungskonzept, Ver- und Entsorgung	13
4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	14
4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	14
4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen	15
4.6.2 Hitzevorsorge.....	15
4.6.3 Starkregenvorsorge	15
4.6.4 Starkwindvorsorge.....	16
4.7 Gender Mainstreaming	16
5. Begründung der Planinhalte	16
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.1.4 Verkehrsflächen	18
5.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	19

5.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen	19
5.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	19
5.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.1.10	Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes.....	21
5.1.11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	22
5.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen.....	26
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	26
5.2.2	Festsetzungen nach LWG.....	26
5.3	Nachrichtliche Übernahme	26
	Städtebauliche Kenndaten	27
6.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	27
6.1	Verfahren und Abwägungsprozess	27
6.2	Planungsalternativen.....	30
7.	Städtebaulicher Vertrag.....	30
8.	Verwendete Gutachten	30
Teil B:	Umweltbericht	31
1.	Einleitung	31
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	31
1.3	Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	36
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	36
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	36
2.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....	36
2.2.1	Bestandsbeschreibung.....	37
2.2.2	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....	39
2.2.3	Prognose bei Durchführung der Planung	39
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	42

2.2.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung.....</i>	<i>44</i>
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	47
2.3.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	<i>47</i>
2.3.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	<i>54</i>
2.3.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	<i>54</i>
2.3.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>55</i>
2.3.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft</i>	<i>60</i>
2.4	Schutzgut Boden/Fläche	61
2.4.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	<i>61</i>
2.4.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	<i>62</i>
2.4.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	<i>62</i>
2.4.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>62</i>
2.4.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.....</i>	<i>63</i>
2.5	Schutzgut Wasser	63
2.5.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	<i>63</i>
2.5.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	<i>65</i>
2.5.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	<i>65</i>
2.5.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>66</i>
2.5.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	<i>67</i>
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	68
2.6.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	<i>68</i>
2.6.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	<i>69</i>
2.6.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	<i>69</i>
2.6.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>69</i>
2.6.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima</i>	<i>70</i>
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	70
2.7.1	<i>Bestandsbeschreibung.....</i>	<i>70</i>
2.7.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....</i>	<i>71</i>
2.7.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	<i>71</i>
2.7.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>71</i>
2.7.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	<i>71</i>
3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	72
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	72

5. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen.....	72
6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	73
7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts.....	74
8. Referenzliste der verwendeten Gutachten	77

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ befindet sich im Osten der Stadt im Stadtteil Holthausen - Menden – Raadt. Die Fläche liegt am nordöstlichen Rand des Hauptfriedhofs und umfasst die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei und einen Teilbereich der Zeppelinstraße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Zeppelinstraße begrenzt. Im Nordwesten der Fläche befinden sich Lagerflächen des Hauptfriedhofes und des Amtes für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen. Südöstlich des Plangebiets liegen zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 723, 724 und 725 (ehemals Flurstück 204) in der Gemarkung Menden, Flur 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 316 in der Gemarkung Holthausen, Flur 7 und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Seit ihrer Schließung im Jahr 2000 war die Fläche ungenutzt. Seiner vorherigen Nutzung entsprechend bestan-

den im Plangebiet Gebäude, im Wesentlichen Gewächshäuser, sowie private Erschließungsflächen, die mittlerweile in Vorbereitung für den Bau der Geflüchteten-Unterkunft niedergelegt wurden. Die Unterkunft für Geflüchtete sowie die dafür notwendigen Erschließungsflächen befinden sich derzeit im Bau.

Das Plangebiet weist einen zum Teil alten Baumbestand auf, insbesondere im südöstlichen Bereich sowie entlang der Randbereiche. Auf den übrigen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Ein Teil des Baum- und Strauchbestandes wurde bereits in Vorbereitung für den Bau der Geflüchteten-Unterkunft beseitigt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zeppelinstraße (Landesstraße L 442). Hierüber sind die ca. 3,0 km entfernte Innenstadt als auch die überörtlichen Verkehrswege B 1 und BAB 52 zu erreichen. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Hauptfriedhof“ liegt in ca. 300 m Entfernung. Von hieraus bestehen Verbindungen der Straßenbahnlinien 104 und 112 und der Buslinie 130 an die Innenstadt und den Hauptbahnhof, nach Oberhausen und Essen sowie zum Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim Heißen.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bestehen in einer Entfernung von ca. 800 m im westlich gelegenen Stadtteilzentrum „Zeppelinstraße“ sowie im benachbarten Essener Stadtteil Haarzopf (ca. 4,2 km). Die nächstgelegenen Kindergärten liegen in den Straßen „Steinknappen“ (ca. 1,0 km) und „Oppspring“ (ca. 1,7 km), ein weiterer ist an der Parsevalstraße geplant. Zu den nächstgelegenen Schulen gehören die Grundschule an der Hölterstraße, das Luisengymnasium am Kuhlendahl und die Rembergschule als Förderschule. Weitere Schulen gibt es in Richtung Mülheimer Innenstadt und eine weitere Grundschule liegt in Essen Haarzopf. In Raadt bestehen verschiedene Senioreneinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebietes werden diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch den Spielverein Raadt e.V. (insb. Fußball), den Tennis-Club Raadt e.V., eine Reitschule, eine Tanzschule, ein Naturfreundehaus sowie den Volkspark Witthausbusch angeboten. Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten das nordöstlich gelegene Rumbachtal und das südlich gelegene Forstbachtal.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Ruhr / Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Im seit dem 28. Februar 2024 wirksamen Regionalplan Ruhr wird das Plangebiet 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 Flächen-

nutzungsplans (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 Plangebiet eine Gemischte Baufläche dar. Die geplanten Festsetzungen des 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.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“, in Kraft getreten am 30.01.1976. Dieser setzt für das Plangebiet als potentielle Friedhofserweiterungsfläche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ treten diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, außer Kraft.

Nördlich des Plangebiets wird derzeit der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Zeppelinstraße/ Rembergstraße – G 8“ vorbereitet. Der Bebauungsplan zielt darauf ab die planungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits für die Erweiterung der Remberg-schule westlich des Schulkomplexes und die Entwicklung eines Wohngebietes als sog. KlimaQuartier nordwestlich des Knotenpunktes Zeppelinstraße / Rembergstraße zu schaffen.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ohne weitere Festsetzung. Entwicklungsziel entsprechend des Landschaftsplanes ist die „Beibehaltung der Funktion von Grundstücken zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“. Für den Entwicklungsraum 7.15 „Hauptfriedhof und Schule an der Zeppelinstraße“ sind als Ziele der Landschaftsentwicklung die „Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktionen“ und der „Erhalt und Pflege des alten Gehölzbestandes“ angegeben. Mit der Festsetzung von Bau- gebieten treten die Inhalte des Landschaftsplans an dieser Stelle zurück.

2.4 Sonstige Planungen

Der Hauptfriedhof wird im Denkmalpflegeplan als denkmalwerte Grünanlage eingeschätzt (siehe Maßnahmen- und Handlungskonzept, Teil 1, Pos. 30.07.HK1). Er ist als Beispiel für ein architektonisches Friedhofskonzept der reformorientierten 1920er-Jahre angesehen.

Im Süden schließt die Friedhofsanlage mit Spazierwegen an die Hügellandschaft des Forstbachtals an. In den 1950er- bis 1960er-Jahren wurde die Anlage erweitert.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 20.

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 Bebauungsplan durch die Folgenutzung der Geflüchteten Unterkunft in Form von Mehrfamilienhäusern keine nennenswerten neuen Bebauungsmöglichkeiten festsetzt und das Plangebiet ursprünglich bereits durch die Gewächshäuser der ehemaligen Stadtgärtnerei versiegelt war, stehen die Planungsziele im Einklang mit der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur.

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Angesichts der anhaltenden Kriegs- und Krisengeschehnisse besteht weiterhin großer Bedarf, Geflüchtete unterzubringen. Da die vorhandenen Kapazitäten zur Unterbringung von Geflüchteten perspektivisch nicht ausreichen, werden zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten, mittel- bis langfristig aber auch mehr Wohnraum benötigt.

Der Rat der Stadt hat per Beschluss am 15.12.2022 (V 22/0714-01) die Verwaltung beauftragt, eine kurz- und mittelfristige Lösung zur Unterbringung von Geflüchteten durch die Anmietung von neu zu errichtenden Räumlichkeiten, in denen Geflüchtete in Wohnungen bzw. in Selbstversorgung untergebracht werden können, anzustreben.

Weiterer Gegenstand des Beschlusses ist eine Kooperation der Stadt mit der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB), da die MWB bereit ist, das Grundstück der ehemaligen Stadt-

gärtnerei an der Zeppelinstraße für eine Flüchtlingsunterkunft im Erbbaurecht zu entwickeln.

Beabsichtigt ist, dort kurzfristig 11 Gebäude mit ca. 135 Wohneinheiten zur Unterbringung von ca. 500-700 Geflüchteten sowie einen Quartierspavillon zur Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen, Waschmöglichkeiten, etc. zu errichten. Eine baurechtliche Zulassung mobiler Unterkünfte konnte befristet im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ gemäß § 246 Abs. 12 BauGB erfolgen.

Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive der Fläche bietet sich als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterkunft ein Wohngebiet an.

Die Entwicklung als Wohngebiet entspricht auch dem „Handlungskonzept Wohnen 2024“ als zentrales strategisches Instrument zur Steuerung der Wohnraumversorgung in Mülheim an der Ruhr. Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, sowie der Herausforderungen durch begrenzte Flächenressourcen, demografische Veränderungen und soziale Ungleichheiten, wurde das Handlungskonzept gemäß dem Beschluss des Rates vom 5. Dezember 2024 (A24/0845-01) zur Umsetzung einer Wohnraumschaffung durch die Verwaltung beschlossen.

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Mülheim an der Ruhr - Fortschreibung (INWIS – NEITZEL CONSULTANTS, Witten / Bochum, Oktober 2024) geht davon aus, dass die Nachfrage nach neuen Wohnungen (Wo) in Mülheim an der Ruhr in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Es wurde bis zum Jahr 2045 ein Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 5.600 neuen Wo in Mehrfamilienhäusern und insgesamt ca. 1.200 neuen Wo in Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt. Von diesem Gesamtbedarf müssten ca. 3.700 neuen Wo mittels Flächenentwicklungen ermöglicht werden. Insofern soll das laufende Bauleitplanverfahren dazu beitragen, dieses Nachfragesegment anteilig zu decken.

Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

3.2 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Brachfläche wird zunächst für die Unterbringung von Geflüchteten entwickelt. Als geeignete Nachfolgenutzung bietet sich die langfristige Sicherung als Wohngebiet an.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit:

- Vorbereitung einer Folgenutzung für die Flüchtlingsunterkunft durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Festsetzung von Baufenstern und Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zu neuen Begrünungsmaßnahmen, wie Baum- und Heckenpflanzungen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet sollen als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterkunft, Flächen für den Wohnungsbau festgesetzt werden. Innerhalb dieser Flächen sollen als Folgenutzung insgesamt 11 Mehrfamilienhäuser und ein Quartierspavillon für Gemeinschaftseinrichtungen im Zentrum des neuen Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert werden. Die Mehrfamilienhäuser werden in dreigeschossiger Bauweise, der Quartierspavillon mit insgesamt zwei Vollgeschossen ausgeführt. Im Bereich des zentral gelegenen Quartiersplatzes sollen zudem Sport- und Spielmöglichkeiten für die Bewohner des neuen Wohnquartiers geschaffen werden.

Die Unterbringung von Geflüchteten sowie die Folgenutzung in Form von Mehrfamilienhäusern wird mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung entwickelt und umgesetzt. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-) Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen, wie es in dem Plangebiet vorgesehen ist.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Zeppelinstraße (L 442).

Das Plangebiet befindet sich in direkter räumlicher Nähe zu vorhandenen ÖPNV-Anbindungen; die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Hauptfriedhof“ liegt in ca. 300 m Entfernung. Von hieraus bestehen Verbindungen der Straßenbahnlinien 104 und 112 und der Buslinie 130 an die Innenstadt und den Hauptbahnhof, nach Oberhausen und Essen sowie zum Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim Heißen. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet eine direkte Anbindung an den sich derzeit im Ausbau befindlichen Fuß- und Radweg (Bürgerweg) entlang der ehemaligen Trasse der Straßenbahn an der Zeppelinstraße.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen neuen öffentlichen Erschließungsstich, der in Höhe der Einmündung der Rembergstraße von der Zeppelinstraße in südliche Richtung in das Plangebiet geführt wird. Innerhalb des Plangebietes verzweigt sich dieser Erschließungsstich in westliche und östliche Richtung. Er endet in östlicher Richtung in einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die Wendeanlage im westlichen Bereich der Erschließung ist für das Wenden von PKWs ausreichend dimensioniert, ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist hier nicht vorgesehen.

Eine weitere Erschließung des Plangebietes über die Zeppelinstraße wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Zeppelinstraße ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird der Forderung des Betreibers der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Landesbetrieb Straßen NRW, Rechnung getragen.

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sowie an das Mülheimer Radwegenetz verfügt das Plangebiet über gute Voraussetzungen, ggfls. auch mit einem reduzierten Stellplatzangebot auszukommen. Für die Flüchtlingsunterkunft werden nach aktuellem Stand 54 Stellplätze errichtet, was einem Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht. Entlang der öffentlichen Erschließungsanlage werden zudem ca. 11 Besucherstellplätze für Anlieger entstehen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist stets in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu erbringen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine einschränkenden Festsetzungen, so dass bei zukünftigen Bauvorhaben (einschl. Nutzungsänderungen zu Wohnungen) ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden können.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Baubedingte Gehölzverluste im Straßenbegleitgrün entlang der südlichen Zeppelinstraße sollen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden, sodass sich dort wieder ein durchgängiger Grüngürtel ergibt.

Die Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen beinhalten die Pflanzung von 27 Bäumen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen zur Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna sowie der Ein- bzw. Begrünung des geplanten Wohngebietes. Weiterhin sind zur Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Plangebietes Schnithecken auf einer Länge von mindestens 310 m aus heimischen Laubgehölzarten herzustellen. Mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen soll eine Neugestaltung des Ortsbildes erfolgen.

Im Zentrum des Plangebietes soll darüber hinaus ein Quartiersplatz entstehen, auf dessen Flächen, unter anderem Sport- und Spielmöglichkeiten für die künftigen Bewohner entstehen sollen.

4.4 Entwässerungskonzept, Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das gesamte Plangebiet wird entwässerungstechnisch neu erschlossen. Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über noch zu errichtende Kanäle in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße der städtischen Mischwasserkanalisation in der Zeppelinstraße zugeführt.

Da die anstehenden Böden im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind, soll dieses in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien ist für Dachflächen sowie Dach- und Regenrinnen unzulässig.

Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 Abs. 2 BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) stellen die Gemeinden an der Ruhr eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.

Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Plangebietes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min.) für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt.

Versorgung

Die Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Trinkwasser erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der Zeppelinstraße im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

Im nordwestlichen Plangebiet ist zur Sicherung der örtlichen Stromversorgung ein Standort für eine Kompakt-Transformatorstation vorgesehen. Die Erreichbarkeit wird – aus-

gehend von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche – über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die zentrale Nahwärmeversorgung des Plangebietes soll über drei kompakte Luft-/Wasser-Wärmepumpen mit einer Heizleistung von jeweils 120 kW erfolgen, die an der nordwestlichen Plangeietsgrenze entstehen. Die erzeugte Wärme wird in eine Heiztechnikzentrale geleitet, die sich in unmittelbarer Nähe der Wärmepumpen befindet. In der Heiztechnikzentrale soll mit Hilfe von Netzpumpen und zwei Pufferspeichern mit einem Volumen von jeweils 3000 Litern die Wärme über ein Nahwärmenetz zu den Technikzentralen der einzelnen Wohngebäude geleitet werden.

In den Technikzentralen der Wohngebäude befinden sich die Übergabestationen mit Wärmemengenzählern und jeweils ein kleinerer Pufferspeicher. Die Wärme soll von der Technikzentrale in die Wohnungen geleitet werden und erzeugt mit Hilfe von Wohnungstationen die Wärme für die Fußbodenheizungen und das Trinkwasser.

Zusätzlich ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude vorgesehen.

4.5 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Brachfläche wird derzeit zunächst für die Unterbringung von Geflüchteten entwickelt. Diese soll anschließend langfristig und wirtschaftlich für eine Wohnbebauung weitergenutzt werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird nicht entstehen.

4.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur

Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.6.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Bei der Entwicklung von Baugebieten entstehen Treibhausgasemissionen insbesondere durch den Bau und Betrieb (d.h. Strom und Heizung) der neuen Gebäude. Die Höhe der CO₂-Emissionen kann u.a. durch die Wahl der Energiestandards und Belüftung der Gebäude sowie die Art der Energieversorgung und die Wahl der Baumaterialien bei der Konkretisierung der Bauvorhaben beeinflusst werden. Diese können jedoch nicht als Anforderungen über den Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zum sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden sowie der Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom in Neubauten sowie Bestandsgebäuden findet im Rahmen der Baugenehmigung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Das Gebiet soll über eine zentrale Nahwärmeversorgung über drei kompakte Luft-/Wasser-Wärmepumpen verfügen, der Bebauungsplan sichert entsprechende Flächen hierfür. Zur Minderung der Treibhausgasemissionen im Zuge der geplanten baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan zudem die Nutzung von Solarenergie prinzipiell ermöglicht.

4.6.2 Hitzevorsorge

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage des Stadtgebietes mit teils großzügigen Freiflächen und Grünstrukturen. Zur Minderung der durch die geplante Bebauung verursachten Versiegelung werden Pflanzmaßnahmen in Form von Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes aber auch eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus private und öffentliche oberirdische Stellplätze sowie Aufstellflächen der Feuerwehr nur in teilversiegelter Bauweise festgesetzt.

Bäume wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Dies ist zum einen auf die Verschattung durch das Blätterdach zurückzuführen, wodurch sich im Schatten liegende Fassaden und Verkehrsflächen weniger stark aufheizen. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass die Bäume über ihre Blätter Wasser verdunsten, wodurch die Umgebungsluft gekühlt wird. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt sowie Ergänzungen des Baumbestandes vor.

4.6.3 Starkregenvorsorge

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr geht eine Gefährdung durch Starkregenereignisse (seltener und extremer Starkregen) für einen Bereich im äußersten nordöstlichen Plangebiet hervor. Gefahren sind für die geplante Wohnbebauung aufgrund der Entfernung der geplanten Gebäudekörper zu diesem

Bereich nicht zu erwarten. Es sind für das Plangebiet daher keine besonderen Maßnahmen für die Starkregenvorsorge zu treffen.

4.6.4 Starkwindvorsorge

Im Plangebiet werden keine besonderen Maßnahmen für die Starkwindvorsorge getroffen.

4.7 Gender Mainstreaming

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

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

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

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet als Folgenutzung für die Unterkunft für Geflüchtete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie die Wohnruhe aufgrund eines erhöhten PKW-Aufkommens stören können. Diese intensiveren Nutzungen würden zudem zu einer zusätzlichen Belastung durch Verkehre und Emissionen innerhalb und im Nahbereich des Plangebiets führen und können durch den Verkehrsknotenpunkt Zeppelinstraße / Rembergstraße / Einmündung Plangebiet nicht aufgenommen werden. Durch den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet dennoch gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, die wohnbauliche Nutzung im Plangebiet als Folgenutzung für die Unterkünfte für Geflüchtete zu sichern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Oberkante der Gebäudehöhe (OK max.) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den bauordnungsrechtlich genehmigten und bereits im Bau befindlichen Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der nach § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert wird hier als Obergrenze festgesetzt. Mit der Festsetzung sollen gute Wohnverhältnisse bei gleichzeitig ökonomischer Grundstücksausnutzung gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der bebauten und versiegelten Flächen wird zudem eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Höchstzulässige Höhe der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen (OK max.)

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen (OK max.) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist. Für die Wohngebäude im Plangebiet wird die höchstzulässige Höhe der Gebäudeoberkante insgesamt mit 120 m über NHN festgesetzt. Lediglich der zentral im Plangebiet gelegene Quartierspavillon wird als untergeordneter Baukörper mit 116,5 m über NHN festgesetzt.

Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen darf durch technische Anlagenaufbauten, wie zum Beispiel Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Antennen u. ä. um maximal 2,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der Gebäudeoberkante baulicher Anlagen für konstruktive Bauteile, wie die bereits beispielhaft aufgeführten. Dabei soll jedoch der Dachcharakter gewahrt bleiben.

Die festgesetzten höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ist unzulässig.

In allen Baufeldern wird zusätzlich zur höchstzulässigen Gebäudehöhe baulicher Anlagen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei ergeben sich die höchstzulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen aus den Geländehöhen und der geplanten Anzahl an Vollgeschossen.

Anzahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf Grundlage der im Bau befindlichen Flüchtlingsunterkunft festgesetzt. Mit Ausnahme des zentralen Quartierspavillons (max. zwei Vollgeschosse) werden alle Hauptgebäude maximal drei Vollgeschosse aufweisen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie sind so gewählt, dass sie einen städtebaulichen Rahmen setzen, jedoch durch ihre Größe auch noch Flexibilität und Variabilität für die Folgenutzung als Wohnquartier bieten. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass sich die Baukörper um die zentrale Erschließungsstraße und im östlichen Teilbereich um einen Quartiersplatz gruppieren. Darüber hinaus sind Überschreitungen der Baugrenzen von 2,00 m für Balkone zugelassen, um Spielraum für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung zu gewähren.

5.1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehende Zeppelinstraße (L 442) wird, soweit sie im Plangebiet liegt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und so in ihrem Bestand gesichert.

Für den Verkehrsknotenpunkt Zeppelinstraße / Rembergstraße / Einmündung Plangebiet wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Büro Brilon, Bondzio, Weiser; Juli 2023) die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens je Fahrtrichtung auf der Zeppelinstraße zur Gewährleistung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsablaufes des neuen Wohnquartiers ermittelt. Die Umgestaltung des Knotenpunktes Zeppelinstraße / Planstraße / Rembergstraße wird mit der Umwandlung der Flüchtlingsunterkunft in Wohnen erforderlich. Der Ausbau des Knotenpunktes ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umsetzbar.

Im Zuge des angestrebten Bebauungsplanverfahrens „Zeppelinstraße/ Rembergstraße - G 8“ für die Erweiterung der Rembergschule sowie die Entwicklung eines Wohngebietes als sogenanntes KlimaQuartier im Nordwesten des Knotenpunktes Zeppelinstraße / Rembergstraße, ist die Leistungsfähigkeit des Knoten nochmals zu überprüfen.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die innere Erschließung des Plangebiets mittels der neuen öffentlichen Erschließungsstraße soll von Norden (Anschluss an die Zeppelinstraße, L 442) durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gesichert werden. Der Erschließungstich wird sich in westliche und östliche Richtung erstrecken. Aufgrund der sensiblen Wohnnutzung soll die öffentliche Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die geplante Erschließungsanlage endet sowohl im Westen als auch im Osten in ausreichend dimensionierten Wendeanlagen.

5.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Eine weitere Erschließung des Plangebietes über die Zeppelinstraße wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Zeppelinstraße ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird der Forderung des Betreibers der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Landesbetrieb Straßen NRW, Rechnung getragen.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sollen die geplante Heizungsanlage einschließlich Wärmepumpen zur zentralen Nahwärmeversorgung des Wohngebietes sowie die zur Stromversorgung notwendige Kompakt-Transformatorstation als Flächen für Versorgungsanlagen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen - Nahwärme und Trafo (Elektrizität) - planungsrechtlich gesichert werden. Die Erreichbarkeit wird – ausgehend von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche – über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Innerhalb der Planstraße sollen zudem zwei Standorte für Halbunterfluranlagen der Müllentsorgung ebenfalls als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Müllsammelstelle festgesetzt werden.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erreichbarkeit der Kompakt-Transformatorstation zur Stromversorgung des Plangebietes sowie der Anlagen für die Nahwärmeversorgung (Flächen für Versorgungsanlagen) im Nordwesten des Plangebietes wird – ausgehend von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche – über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur teilversiegelten Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens sowie die Bodenwasser-/Grundwasseranreicherung zumindest teilweise erhalten werden. Aus diesen Befestigungsarten entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

5.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Baumpflanzungen haben die Aufgabe, das Plangebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben, die Aufheizung abzumildern, kühlere,

feuchte Luft entstehen zu lassen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen. Die Baumpflanzungen dienen gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Gehölzrodungen im Plangebiet. Eine aufgelockerte Bepflanzung, bei denen die Bäume keinen Kronenschluss haben, ist in diesem Falle ausreichend.

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Die festgesetzten Baumpflanzungen haben die Aufgabe, Stellplatzanlagen mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und insbesondere versiegelte Flächen zur Minderung von Aufheizung beschattet werden. Ferner soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Die Baumbeete können der Entwässerung der Parkplatzflächen dienen und so Starkniederschläge besser kompensieren. Die Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m (somit 9 m³ Bodenvolumen) stellt die Mindestanforderung für eine ausreichende Wasser-, Nährstoff- und Luftversorgung im durchwurzelbaren Raum dar und ermöglicht eine hinreichende Wurzel Ausbildung und damit Verankerung des Baumes im Boden. Mit jeder Vergrößerung des durchwurzelbaren Bodenvolumens steigt die Resilienz des Baumes gegenüber den häufiger werdenden Extremwetterereignissen im Zuge des Klimawandels.

Anpflanzung von Hecken

Die festgesetzten Heckenpflanzungen haben die Aufgabe, Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes abzugrenzen sowie Grünflächen zu gliedern und zu beleben, die Aufheizung abzumildern, kühlere, feuchte Luft entstehen zu lassen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Gehölzrodungen im Plangebiet. Zur Erfüllung dieser Funktionen ist eine Mindesthöhe von 1,0 m erforderlich, die Maximalhöhe von 1,5 m wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

Dachbegrünung

Zur Minderung der durch die geplante Bebauung verursachten Versiegelung wird im Plangebiet die Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das thermische und energetische Potenzial eines Gebäudes aus. Das Blattwerk, Luftpolster und die Transpiration der Dachsicht vermindern das Aufheizen der Dachfläche im Sommer. Ein weiterer positiver Effekt ergibt sich daraus, dass 70 bis 100 % des Niederschlagswassers in der Vegetationsschicht aufgefangen werden und durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben werden.

Die Dachfläche der neuen Wohnbebauung muss mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Fachgerecht begründete Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standort-

angepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen insbesondere bei (wie im Plangebiet) nicht ausreichend versickerungsfähigen Böden einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und so zur Entlastung der Ableitung in das Rumbachsystem. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Mit einer überwiegenden, durchgängigen Begrünung der Dachflächen werden die o. g. ökologischen, wasserwirtschaftlichen und klimatischen Funktionen gestärkt, was innerhalb der städtischen Lage und den vorliegenden Bodenverhältnissen angezeigt ist. Die durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 10 cm führt zu ausreichenden Wasserrückhaltewerten (Cs-Werte). Der Wasserrückhalt und die durchwurzelbare Substratschicht sind erforderlich, um eine Begrünung mit (heimischen) Gräsern und Stauden zu ermöglichen und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden/Trockenphasen zu sichern. Eine größere und vielfältigere Pflanzenauswahl verbessert den Lebensraum für Insekten und Vögel und führt zu stabileren Vegetation, einer höheren Verdunstungsleistung sowie zu einer geringeren Anfälligkeit gegen Windeinwirkung.

Um ein möglichst stark bepflanztes neues Wohngebiet zu erhalten, darf von einer Begrünung nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Terrassen/Loggien und die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen notwendig sind.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Gehölzstrukturen entlang der Zeppelinstraße mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten haben die Aufgabe, die nachgewiesene Jagd- und Transferoute für Fledermäuse (streng geschützte Arten) aufrecht zu erhalten, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen, die neue Bebauung in das Ortsbild einzubinden, Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild zu vermeiden und zu mindern, unversiegelte Flächen mit natürlicher Versickerung von Niederschlagswasser zu erhalten und negative stadtklimatische Auswirkungen durch die neue Bebauung zu dämpfen. Zur Erfüllung der Leitlinie und der Einbindung dreigeschossiger Bebauung ist in Umfang und Höhe eine geschlossene Gehölzstruktur mit durchgehendem Baumbestand erforderlich.

5.1.10 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan bereitet im Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden verschiedene Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Eine Vollkompensation

kann im Plangebiet jedoch nicht erreicht werden. Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 23.643 ÖWE (ökologische Werteinheiten) und ist in einer Gesamtgröße von 5.911 m² auszugleichen.

Ein Lageplan der Fläche befindet sich auf der Planurkunde.

5.1.11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb, Oktober 2024) der Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von verschiedenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sowie ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vegetationsentfernungen

Die Festsetzungen zu Vegetationsentfernungen inklusive Fällmaßnahmen dienen dazu, die unmittelbar geltenden Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten. So sind Vegetationsentfernungen außerhalb der allgemeinen Schutzzeit, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Vegetationsentfernungen inklusive Fällmaßnahmen auf besonders geschützte Vogelarten wie z.B. Ringeltaube oder Eulenvogel zu achten. Bäume, Sträucher und Gebüsche sind daher vor Durchführung der Fällarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen nicht oder erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Werden außerhalb der genannten Zeit die Durchführung von Vegetationsentfernungen zwingend erforderlich, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) vorzunehmen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind zur Fällung vorgesehene Bäume auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Werden Höhlen und/oder Spalten festgestellt, sind die Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Bei konkreten Hinweisen auf durch die Baumfällung verlorener Fledermausquartiere sind in Abstimmung mit der UNB geeignete Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MULNV & FÖA (2021) auszugleichen. Die Funktionsfähig-

keit der Ersatzmaßnahme (i.d.R. Ersatzkästen) muss fortlaufend gewährleistet werden (Reinigung, Wartung).

Ökologische Baubegleitung

Die Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können im Plangebiet mit Anschluss an die freie Landschaft nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kontrolle vor der Aufnahme entsprechender baulicher Maßnahmen durch eine fachkundige Ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist erforderlich. Insbesondere Spalten und Zwischenräume sowie sonstige potenzielle Quartiersstrukturen sind möglichst unmittelbar vor der Aufnahme der Arbeiten durch faunistisch ausgebildetes Fachpersonal auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren.

Bei dem Nachweis von Brutvögeln dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungen fortgeführt werden. Bei dem Nachweis besonders geschützter Brutvogelarten ist darüber hinaus artspezifischer Ersatz in Anlehnung an MULNV & FÖA (2021) in Abstimmung mit der UNB im räumlichen Zusammenhang zu leisten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme (i.d.R. Ersatzkästen) muss fortlaufend durch artspezifisch angepasste Pflege gewährleistet werden (Reinigung, Wartung).

Werden Fledermausquartiere im Rahmen der ÖBB festgestellt, so sind die Arbeiten zu unterbrechen und die UNB unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen; das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Werden konkrete Hinweise auf durch die Bauarbeiten verlorengelassene Fledermausquartiere festgestellt, sind in Abstimmung mit der UNB geeignete Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MULNV & FÖA (2021) auszugleichen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme (i.d.R. Ersatzkästen) muss fortlaufend durch eine Pflege im Turnus von fünf Jahren gewährleistet werden (Reinigung, Wartung).

Fledermauskästen

Um den Verlust von Fledermausquartieren durch den vollständigen Rückbau der ehemaligen Stadtgärtnerei zu vermeiden, wurden bereits an zwei Gebäuden der Friedhofsverwaltung (außerhalb des Plangebietes), Cluster Fledermauskästen fachgerecht angebracht. Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Die Maßnahmen haben mindestens den Anforderungen der Artenschutzmaßnahmen „Neuschaffung von Spaltenquartieren an/in Gebäuden als Sommerquartier (FL1.1.1) bzw. als Winterquartier (FL1.1.2)“ für Zwergfledermäuse zu folgen und müssen die weiteren nachgewiesenen Fledermausarten einbeziehen.

Die dauerhafte Kontrolle der Cluster Fledermauskästen ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Glas- und Spiegelflächen

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster, Opalglas). Wo solche Materialien zur Erhöhung der Sichtbarkeit bei den Glaselementen Anwendung finden, ist mit der UNB im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen. Zusätzlich sollte der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert sein. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können.

Tierfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Die Herstellung einer tierfreundlichen, hier insbesondere fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung hat die Aufgabe, artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermindern bzw. zu vermeiden. Die tierfreundliche Ausführung vermindert das Anlocken von Insekten aus den Nahrungshabitaten und möglichen Quartierbereichen der Fledermäuse im weiteren Umfeld und dadurch eine Entwertung dieser angrenzenden Habitate. Die Anforderungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) stellen den aktuellen naturwissenschaftlichen Kenntnisstand (Stand der Technik) dar. Prinzipiell soll die Verwendung entsprechender Farbtemperaturen gewährleistet, Streulicht vermieden und die Beschattung fledermausrelevanter Bereiche vor allem im Bereich von Flugstraßen (z.B. entlang linearer Gehölzstrukturen) und Quartieren (z.B. Fledermauskästen) sichergestellt werden. Ein entsprechendes Beleuchtungskonzept ist zu erstellen und mit der UNB abzustimmen.

5.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem „Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, ITAB“ ein schalltechnisches Fachgutachten (20.12.2023) erarbeitet. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Im Bebauungsplan sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel nachts von 65 bis 71 dB(A) und tags von 63 bis 64 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in

Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnli- che Räu- me
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Aufgrund der verkehrlichen Lärmimmissionen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden zu orientieren.

Im Plangebiet sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts $L_a \geq 58$ dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern

von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fenster-unabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfas-saden nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann gutachterlich geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung oder sonstige Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumenfenster ein Beurteilungspegel von nachts $L_r < 45 \text{ dB(A)}$, hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts $L_a < 58 \text{ dB(A)}$ sichergestellt ist.

Außenwohnbereiche – Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße – sind die ungeschützten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthalts-zwecken nutzbare Außenanlagen) der geplanten Gebäude in Bereichen mit einem zur Tageszeit vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 65 \text{ dB(A)}$ nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fach-behörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Bau- genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen ein Beur- teilungspegel von tags $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$, hier entsprechend einem maßgeblichen Außen- lärmpegel von tags $L_a \leq 65 \text{ dB(A)}$, im Außenwohnbereich gewährleistet werden kann.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes werden als gestalterische Rege- lung für alle Hauptgebäude sowie Garagen und Carports als zulässige Dachform nur Flachdächer festgesetzt.

5.2.2 Festsetzungen nach LWG

Wasserrechtliche Festsetzungen

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schlippenbach hat schadlos zu erfolgen, daher ist die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien für Dachflächen sowie für Dach- und Regenrinnen unzulässig.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz (VLP) Essen/Mülheim

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches (4 km Radius) des Verkehrslande- platzes (VLP) Essen/Mülheim. Bauvorhaben, die nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzte Höhe von 149,0 m über NHN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne,

usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

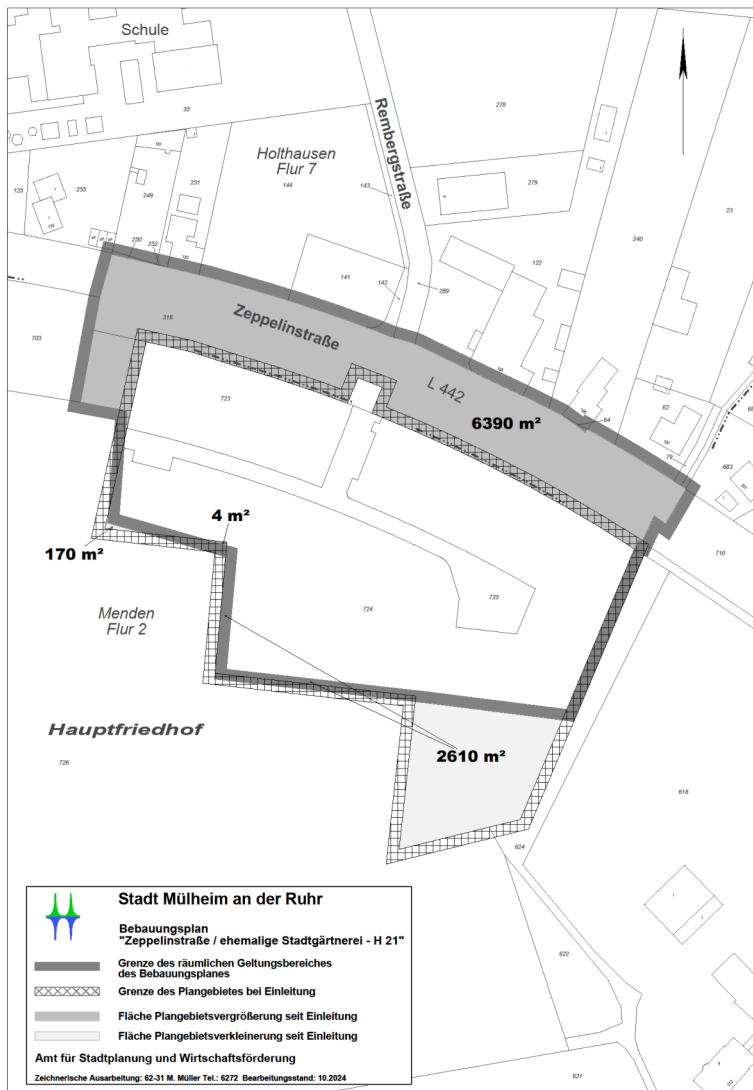
Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 20.755 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.750 m ²
Öffentliche Erschließung	ca. 7.750 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 165 m ²
Flächen für Müllsammelstelle	ca. 90 m ²
Anzahl Wohneinheiten (neu geplant)	ca. 135

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Nach der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren erfolgte eine Anpassung der Plangebietsgrenzen, die in der folgenden Übersicht dargestellt ist:



Eine Erweiterung des Plangebietes ist unter Einbeziehung eines Teilabschnittes der Zeppelinstraße (L 442) in nördliche Richtung für die verkehrliche Anbindung an das Plangebiet sowie für die künftige verkehrliche Regelung des Verkehrsknotenpunktes Zeppelinstraße / Rembergstraße/ Einmündung Plangebiet erforderlich. Die nordwestliche Erweiterung des Plangebietes ermöglicht die Unterbringung von erforderlichen Versorgungsanlagen für die Stromerzeugung (Kompakt-Transformatorstation) sowie die Unterbringung von Anlagen zur Nahwärmeversorgung (zentrale Heizungsanlage mit Wärmepumpen).

Da das Niederschlagswasser der geplanten Wohnbebauung in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße sowie im weiteren Verlauf gedrosselt in den Schlippenbach eingeleitet werden kann, konnte im Verfahrensverlauf auf die südliche Fläche zur Versickerung des Regenwassers verzichtet und das Plangebiet entsprechend verkleinert werden.

Weitere geringfügige Verkleinerungen des Plangebietes erfolgten aufgrund von Anpassungen an die Katastergrundlagen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem „Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, ITAB“ ein schalltechnisches Fachgutachten (20.12.2023) erarbeitet. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden auch die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch die östlich an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Betriebe (Zeppelinstraß 212 und 214) sowie des Betriebshofes des Mülheimer Hauptfriedhofs ermittelt. Gutachterlich wurde festgestellt, dass aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Bebauung und den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes zu erwarten sind. Für den Betriebshof wurde durch den Gutachter ermittelt, dass durch Wahrung eines Mindestabstands zwischen dem neuen Containerplatz am Betriebshof zu der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet von mindestens 40 m keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes zu erwarten sind. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und es sind keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von dem Büro „Wenker und Gesing“ ein Geruchsgutachten (20.11.2023) erarbeitet. Dabei wurden sowohl die vom Betriebshof des Hauptfriedhofes als auch die von den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben (Zeppelinstraße 212 und 214) ausgehenden Geruchsemmissionen ermittelt. Auch hier ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan sodass keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

In Kapitel 2.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan wurden die Ergebnisse der o. g. Gutachten zum Schutzgut *Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung* ausführlich dargestellt.

Nach der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan ist zur Klarstellung bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers unter Punkt II, Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen eine redaktionelle Änderung erfolgt. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ebenfalls entsprechend angepasst. Die redaktionelle Änderung dient lediglich als klarstellende Information, weshalb auf eine erneute förmliche Beteiligung verzichtet werden konnte.

Darüber hinaus wurde unter Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen eine redaktionelle Ergänzung bezüglich der Aufzählung von zwei Fledermauskästen vorgenommen. Diese sind bereits in der ASP 1 zum Baugenehmigungsverfahren der Flüchtlingsunterkunft sowie in der ASF 1 zum Bauleitplanverfahren benannt und wurden bereits installiert.

6.2 Planungsalternativen

Als Planungsalternative könnte das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei - bei einer Aufgabe der Unterkunft für Geflüchtete sowie einem Rückbau der temporär genehmigten Gebäude - brachliegen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum soll der nachhaltigen Folgenutzung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie der Weiternutzung der geschaffenen Erschließungsinfrastruktur als Planungsalternative der Vorzug gegeben werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Projektentwickler MWB abzuschließen. Dieser soll u. a. Regelungen zum Umgang mit den erforderlichen Ausgleichs-, Arten- und Lärmschutzmaßnahmen, zu Abstimmungen der Baumaßnahmen mit den entsprechenden Leitungsträgern sowie zur Kostenübernahme für die Erschließung innerhalb des Plangebietes treffen.

8. Verwendete Gutachten

Name	Büro	Datum
Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Unterkünften für Geflüchtete in Mülheim an der Ruhr (Bebauungsplanverfahren)	Brilon, Bondzio, Weiser; Bochum	19.07.2023
Geruchstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Zeppelinstraße 150 in 45470 Mülheim an der Ruhr – Unterkunft für geflüchtete Menschen	Wenker & Gesing; Ahaus	20.11.2023
Gutachterlicher Bericht auf der Grundlage von Planungsunterlagen und Geräuschimmissionen – Untersuchungen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm	ITAB; Dortmund	20.12.2023
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ der Stadt Mülheim an der Ruhr	Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb	Oktober 2024
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb	30.10.2024

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Vorbereitung einer Folgenutzung für die Flüchtlingsunterkunft durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Festsetzung von Baufenstern und Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zu neuen Begrünungsmaßnahmen, wie Baum- und Heckenpflanzungen.

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 werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Rechtliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
<i>Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung</i>	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

	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 Luftverkehrsfor-schung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insb. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	Strategie Grüne Infrastruktur Metropole Ruhr, RVR 2024 Gutachtlicher Bericht auf der Grundlage von Planungsunterlagen und Geräuschimmissionen-Untersuchungen nach DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ und TA Lärm, Büro ITAB, Dortmund, 20.12.2023 Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Unterkünften für Geflüchtete in Mülheim an der Ruhr (Bebauungsplanverfahren), Büro Brilon, Bondzio, Weiser; Bochum, 19.07.2023
	Freizeitlärmerrlass (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	

Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere - lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ der Stadt Mülheim an der Ruhr, Büro Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb, Oktober 2024 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb, 30.10.2024
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - 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) - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG	

		zu beachten.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG	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
	LNatSchG NRW		
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insb. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. 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/ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung Altlastenkataster Karte der schutzwürdigen Böden
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)		
	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)	

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	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	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit	Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)
	KrWG	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)	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)	
Luft	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	Geruchstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Zeppelinstraße 150 in 45470 Mülheim an der Ruhr – Unterkunft für geflüchtete Menschen, Büro Wenker & Gesing; Ahaus, 20.11.2023
Klima	BNatSchG	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
	LNatSchG NRW		
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	

	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
--	------------------	--	--

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan, auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Seit ihrer Schließung im Jahr 2000 war die Fläche ungenutzt. Seiner vorherigen Nutzung entsprechend bestanden im Plangebiet Gebäude, im Wesentlichen Gewächshäuser, sowie private Erschließungsflächen, die mittlerweile in Vorbereitung für den Bau der Geflüchteten-Unterkunft niedergelegt wurden. Die Unterkunft für Geflüchtete sowie die dafür notwendigen Erschließungsflächen befinden sich derzeit im Bau.

Das Plangebiet weist einen zum Teil alten Baumbestand auf, insbesondere im südöstlichen Bereich sowie entlang der Randbereiche. Auf den übrigen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Ein Teil des Baum- und Strauchbestandes wurde bereits in Vorbereitung für den Bau der Geflüchteten-Unterkunft beseitigt.

Grundlage für die Erstellung der Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war der Zustand vor den baulichen Maßnahmen zur Errichtung der Geflüchteten-Unterkunft.

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 die Aspekte *Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm, Aufheizung,*

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

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm auf der als Landesstraße (L442) klassifizierten Zeppelinstraße sowie Fluglärm des Flughafens Düsseldorf DUS (EDDL) und des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim (EDLE) vorbelastet.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofes. Östlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Straßenverkehrslärm:

Eine am 28.03.2023 durchgeführte Verkehrszählung vor Ort ergab eine hochgerechnete Verkehrsstärke von 10.370 Kfz/d. Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ist ein schalltechnisches Gutachten zum Straßenverkehrslärm erstellt worden. Allgemein ist bezüglich des Straßenverkehrslärms darauf hinzuweisen, dass eine langfristige Verkehrsprognose - insbesondere über einen 10-Jahreszeitraum hinaus - aufgrund der durch die zukünftige Gewerbeentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes „Büro- und Gewerbepark am Flughafen – H 17“ bestimmten Verkehrsentwicklung mit Unsicherheiten verbunden ist. Dies gilt umso mehr für eine Entwicklung nach 2034, da die zukünftige Entwicklung des Verkehrs auf der Zeppelinstraße auch von der Entwicklung auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim abhängt, und hierfür noch maßgebliche Untersuchungen und Ratsentscheidungen ausstehen.

Schienenverkehrslärm (Ruhrbahn):

Im Rahmen des geplanten barrierefreien Ausbaus der Straßenbahnhaltestelle Hauptfriedhof mit Kehranlage wird die heutige Wendeschleife durch zwei platzsparende Kehrgleise ersetzt. Damit rückt die Emissionsquelle gegenüber dem Status quo noch weiter vom Plangebiet ab. Zur Ruhrbahnmaßnahme liegt eine schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult (Bericht VA 7585-1 vom 14.03.2023) vor. Ungeachtet der eher gering zu erwartenden Einwirkungen wurde die Schienenstrecke in das erforderliche Gutachten zum Straßenverkehrslärm einbezogen.

Fluglärm

Das Plangebiet ist auch durch Fluglärm vorbelastet. Die Fläche liegt im Einzugsbereich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim. Gleichzeitig unterliegt sie dem Einfluss der Abflugrouten Düsseldorf und auch von Gegenanflugverfahren. Die Fluglärmbelastung des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim liegt nach Berechnungen im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie (2016) bei einem Tag-Abend-Nachtpiegel LDEN von > 45 dB(A) - 50 dB(A). Die Fluglärmbelastung Düsseldorf liegt bei LDEN von > 40 dB(A) - 45 dB(A). Der Mittelungspegel für beide Flughäfen lässt zwar keine Notwendigkeit zum erhöhten baulichen Schallschutz erkennen, jedoch sind für den Fluglärm,

resultierend aus dem Verkehrslandeplatz aufgrund der räumlichen Nähe zur Platzrunde bzw. des Überflugs, hohe Maximalpegel zu erwarten.

Gewerbelärm

Es ist die Gewerbelärmsituation der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe an der Zeppelinstraße 212 und 214 sowie des westlich des Plangebietes gelegenen Betriebshofs des Mülheimer Hauptfriedhofs - bezogen auf die geplanten Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplangebietes – bei der Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen. Weitere schalltechnisch relevante Gewerbebetriebe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Geruchsemissionen

Zur Beurteilung, ob innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe an der Zeppelinstraße 212 und 214 und den westlich an das Plangebiet grenzenden Betriebshofes des Hauptfriedhofs hervorgerufen werden, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Aufheizung

Das Plangebiet wird durch den Bau der Unterkunft für Geflüchtete bereits baulich vorge-nutzt und auch teilweise versiegelt sein.

Energie

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

Störanfällige Betriebe

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt *außerhalb von Erdbebenzonen* gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Südwestlich an das Plangebiet grenzen die großzügigen Flächen des Mülheimer Hauptfriedhofes, welcher als Gartendenkmal erkannt wurde. Das Erscheinungsbild des Hauptfriedhofes ist in vielen Teilen durch achsiale Hauptwege (Alleen) geprägt, die als Fußwege

in direkter Anbindung zum südlich des Plangebietes gelegenen Forstbachtal eine hohe Bedeutung für die Erholungs- oder Regenerationsfunktion besitzen.

2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung hinsichtlich der betrachteten Aspekte Straßen- und Schienenverkehrs-lärm, Fluglärm, Gewerbelärm, Geruchsemissionen, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung hinsichtlich der betrachteten Aspekte *störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* keine nennenswerten Änderungen und werden demzufolge im Weiteren nicht weiter betrachtet.

Straßenverkehrslärm

Für die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße – wird der schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$ tags um bis zu $L_{DEN} = 5 \text{ dB}$ überschritten. In diesen Baugrenzen sind Außenwohnbereiche somit ohne weitere Maßnahmen nicht zulässig.

An den Baugrenzen der Wohngebäude südlich der Planstraße wird der schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiet (MI) von $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$ tags in allen Geschossen eingehalten. Eine Anordnung von Außenwohnbereichen ist hier an allen Fassaden möglich.

An der Nordseite der Baugrenze des Wohngebäudes östlich des Wendehammers der Planstraße wird der schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$ tags im 2. Obergeschoss um bis zu $L_{DEN} = 2 \text{ dB}$ überschritten. Im 1. Obergeschoss beträgt die Überschreitung des Orientierungswerts bis zu $L_{DEN} = 1 \text{ dB}$. In diesen beiden Bereichen sind Außenwohnbereiche somit ohne weitere Maßnahmen nicht zulässig. An allen anderen Seiten der Baugrenze des Wohngebäudes östlich der Wendeanlage der Planstraße und an deren Nordseite im Erdgeschoss wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$ tags eingehalten. Eine Anordnung von Außenwohnbereichen ist hier an allen Fassaden möglich.

Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von $L_r \leq 55 \text{ dB(A)}$ an den unmittelbar zur Zeppelinstraße gelegenen Baugrenzen der Wohngebäude um bis zu $L_{DEN} = 10 \text{ dB}$ überschritten. Im Nachtzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

von $L_r \leq 45$ dB(A) an den Baugrenzen BG01 und BG02 um bis zu $L_{Night} = 12$ dB überschritten.

An den Baugrenzen der Wohngebäude südlich der Planstraße wird der schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags $L_r \leq 55$ dB(A) um bis zu $L_{DEN} = 7$ dB überschritten. Im Nachtzeitraum zeigt sich hier eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von $L_r \leq 45$ dB(A) um bis zu $L_{Night} = 9$ dB. Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts, die nach der einschlägigen Rechtsprechung die absolute Grenze der zumutbaren Immissionsbelastungen in Wohngebieten darstellen, liegen im Bereich der geplanten Baugrenzen nicht vor. Der Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen in einzelnen Bereichen ist somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Bebauung und den im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben (Baumer- und Wittenhof) von mehr als 100 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten. Nach Abschnitt 1 der TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen von der TA Lärm ausgenommen.

Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs

Durch Wahrung eines Mindestabstands zwischen dem neuen Containerplatz am Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs zu der geplanten Wohnbebauung von mindestens 40 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten.

Geruchsemissionen

Landwirtschaftliche Betriebe

Zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten wurde am 26.10.2023 ein Ortstermin auf den Hofstellen Zeppelinstraße 212 und Zeppelinstraße 214 gemeinsam mit dem jeweiligen Landwirt durchgeführt.

Seitens des Eigentümers der Hofstelle Zeppelinstraße 212 wurde explizit ausgeführt, dass dort schon lange keine Tiere mehr gehalten werden, die ehemaligen Stallungen umgenutzt wurden und auch zukünftig keine geruchsemitternde Tierhaltung geplant sei. Der private Komposthaufen erscheint nicht geeignet, im Bereich des Plangebietes nennenswerte Geruchsstundenhäufigkeiten hervorzurufen. Insofern sind von dieser Hofstelle - auch nach den Angaben des Eigentümers im Rahmen des Ortstermins - im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine nennenswerten Geruchsemissionen zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Geruchsemissionen der Hofstelle Zeppelinstraße 214 erfolgte auf Basis der Tierplatzzahlen, die der Stadt Mülheim an der Ruhr durch den vom Landwirt bevoll-

mächtigen Rheinischen Landwirtschafts-Verband e.V. / Kreisbauernschaft Ruhrgrößtädte e.V. schriftlich mitgeteilt wurden; detaillierte Angaben zu genehmigten Tierplätzen liegen auch bei der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht vor. Als zusätzliche Geruchsquelle ist gemäß den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen ein Misthaufen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen bestehen bereits heute Einschränkungen durch die bereits bestehende Wohnbebauung auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße (u. a. Zeppelinstraße 195, 197) sowie nordöstlich an der Parsevalstraße (u. a. Hausnummern 2b, 2c), auch wenn die dort gutachterlich berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit gerundeten Werten 1 % (Wohnbebauung Zeppelinstraße) bzw. 0 % (Wohnbebauung Parsevalstraße) sehr gering sind.

Durch die nun geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen verringert sich zwar der Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten.

Betriebshof Hauptfriedhof

Auf dem Betriebshof des Hauptfriedhofs an der Zeppelinstraße 132 werden im derzeitigen Betrieb Grünabfälle großflächig auf einer Fläche gelagert, die zukünftig dem westlichen Plangebiet zuzuordnen ist. Dementsprechend muss der Betrieb diesbezüglich umorganisiert werden. Die anfallenden Grünabfälle sollen zukünftig nur noch in zwei offenen Containern zwischengelagert und dementsprechend regelmäßig abgefahren werden. Demnach ist hierfür von ca. 50 Containern pro Jahr auszugehen, die an 20-25 Tagen/Jahr angeliefert bzw. abgeholt werden (entspricht durchschnittlich ca. alle zwei Wochen). Bei der Lagerung von Grünabfällen können insbesondere dann relevante Geruchsemissionen entstehen, wenn die Lagerzeit eine Dauer von einigen Tagen deutlich überschreitet. Zur Abschätzung der von den entsprechenden Lagerflächen ausgehenden Geruchsemission wurden entsprechende Erfahrungswerte herangezogen. Demnach kann für Bioabfälle von einer spezifischen Geruchsemission von etwa 0,8 GE/(m²·s) bis 7 GE/(m²·s) ausgegangen werden, während für Grünabfälle Werte zwischen 0,1 GE/(m²·s) und 1 GE/(m²·s) sachgerecht erscheinen. Die Emissionen sind üblicherweise umso höher, je höher der Anteil an strukturarmen Anteilen und je länger die Lagerzeit ist. Im vorliegenden Fall erscheint es sachgerecht, für die Zwischenlagerung von u. a. Pflanzenabfällen, Baum- und Strauchschnitt etc. in den Containern einen mittleren Wert von 0,5 GE/(m²·s) zugrunde zu legen. Hieraus ergäbe sich bei einer emittierenden Oberfläche von ca. 15 m² je Container bei zwei Containern ein Geruchsstoffstrom von 15 GE/s, der als vernachlässigbar eingestuft werden kann, sodass er in der Ausbreitungsrechnung unberücksichtigt bleibt.

Aufheizung

Mit der Nachnutzung der Geflüchteten-Unterkunft in Form von Mehrfamilienhäusern werden zusätzliche Flächen nur in einem geringen Umfang versiegelt.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 71 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde festgesetzt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnli- che Räu- me
Erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes

S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Aufgrund der verkehrlichen Lärmimmissionen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden zu orientieren.

Im Plangebiet sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts $L_a \geq 58$ dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann gutachterlich geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung oder sonstige Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von nachts $L_r < 45$ dB(A), hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts $L_a < 58$ dB(A) sichergestellt ist.

Außenwohnbereiche - Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße – sind die ungeschützten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) der geplanten Gebäude in Bereichen mit einem zur Tageszeit vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 65$ dB(A) nicht zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen ein Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 60$ dB(A), hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von tags $L_a \leq 65$ dB(A), im Außenwohnbereich gewährleistet werden kann.

Gewerbelärm

Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben (Baumer- und Wittenhof) von mehr als 100 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nicht zu erwarten.

Nach Abschnitt 1 der TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen von der TA Lärm ausgenommen.

Betriebshof des Hauptfriedhofs

Durch Wahrung eines Mindestabstands zwischen dem neuen Containerplatz am Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs zu der geplanten Wohnbebauung von mindestens 40 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten. Die Stadt Mülheim wird verwaltungsintern die Einhaltung des gutachterlich geforderten Mindestabstandes von 40 m zwischen dem neuen Containerplatz des Betriebshofes des Hauptfriedhofes und den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bis zur Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

Geruchsemissionen

Landwirtschaftliche Betriebe

Hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen bestehen bereits heute Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße (u. a. Zeppelinstraße 195, 197) sowie nordöstlich an der Parsevalstraße (u. a. Hausnummern 2b, 2c), auch wenn die dort berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit gerundeten Werten 1 % (Wohnbebauung Zeppelinstraße) bzw. 0 % (Wohnbebauung Parsevalstraße) sehr gering sind.

Durch die nun geplanten schutzbedürftigen Nutzungen verringert sich zwar der Abstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und den Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten.

Betriebshof des Hauptfriedhofs

Bei einer emittierenden Oberfläche von ca. 15 m² je Container bei zwei Containern ergibt sich ein Geruchsstoffstrom von 15 GE/s, der als vernachlässigbar eingestuft werden kann, sodass er in der Ausbreitungsrechnung unberücksichtigt bleibt.

Aufheizung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen getroffen (z.B. Flachdachbegrünung u.ä.), die eine Aufheizung innerhalb des Plangebietes mindern sollen.

Energie

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Die Nutzung von Solarenergie kann individuell auch für die Bestandsbebauung vorgesehen werden.

2.2.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

Straßenlärm

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 71 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01.

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

Im Plangebiet sind darüber hinaus bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts $L_a \geq 58$ dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann gutachterlich geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung oder sonstige Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumfenster ein Beurteilungspegel von nachts $L_r < 45$ dB(A), hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts $L_a < 58$ dB(A) sichergestellt ist.

Im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße – sind ungeschützten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) der geplanten Gebäude in Bereichen mit einem zur Tageszeit vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 65$ dB(A) nicht zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen ein Beurtei-

lungspegel von tags $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$, hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmepegel von tags $L_a \leq 65 \text{ dB(A)}$, im Außenwohnbereich gewährleistet werden kann.

- Betroffen

Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim sowie im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm ist nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis zum Fluglärm ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erfolgt.

- Nicht erheblich betroffen

Gewerbelärm

Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben (Baumer- und Wittenhof) von mehr als 100 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten. Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Nicht betroffen

Betriebshof Hauptfriedhof

Durch Wahrung eines Mindestabstands zwischen dem neuen Containerplatz am Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs zu der geplanten Wohnbebauung von mindestens 40 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten. Die Stadt Mülheim wird verwaltungsintern die Einhaltung des gutachterlich geforderten Mindestabstandes von 40 m zwischen dem neuen Containerplatz des Betriebshofes des Hauptfriedhofes und den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bis zur Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Nicht betroffen

Geruchsemissionen

Landwirtschaftliche Betriebe

Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten. Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Nicht betroffen

Betriebshof Hauptfriedhof

Bei einer emittierenden Oberfläche von ca. 15 m² je Container ergibt sich bei zwei Containern ein Geruchsstoffstrom von 15 GE/s, der als vernachlässigbar eingestuft werden kann, sodass er in der Ausbreitungsrechnung unberücksichtigt bleibt. Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Nicht betroffen

Energie

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Neubauten für den Wohnungsbau, für die ab dem 1. Januar 2025 ein Bauantrag gestellt wird, müssen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, die mindestens 30 Prozent der gesamten Dachfläche bedeckt.

- Nicht erheblich betroffen

Aufheizung

Für die Unterkunft für Geflüchtete wird eine langfristige Folgenutzung als Wohnquartier planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung von Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung im Plangebiet. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen getroffen (z.B. Flachdachbegrünung u.ä.), die eine Aufheizung des Plangebietes mindern sollen.

- Nicht erheblich betroffen

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Zur angemessenen Berücksichtigung des Artenspektrums im Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2024 Kartierungen zu den weiter unten aufgeführten Tiergruppen durchgeführt. Die Ergebnisse waren Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASF Stufe 1).

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Säugetiere: Fledermäuse

Säugetierarten betreffen im vorliegenden Plangebiet mit der Inbetriebnahme der Flüchtlingsunterkunft nur die Fledermausarten. In der aktuellen Liste der planungsrelevanten Arten sind im Informationssystem des LANUV für den vom Vorhaben betroffenen Mess-tischblattquadranten neun Fledermausarten aufgeführt. Hierbei handelt es sich um an Wald, Gebäude und Wasser gebundene Arten. Im Plangebiet wurden vor der Baufeld-

räumung durch das Büro GOESE FAUNISTIK Ultraschalllaute der drei Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) nachgewiesen. Außerdem wurden einzelne, nicht auf Artniveau bestimmbare Ultraschalllaute des nyctaloiden Typs aufgenommen, was auf den der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aus dem Umfeld bekannten Abendsegler (*Nyctalus noctula*) hinweisen könnte. Darüber hinaus liegen der UNB noch sichere Nachweise der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) aus dem Umfeld vor (schriftl. Mitteilung SPECHT, UNB). Untersuchungen zu Fledermäusen durch das Büro I. PÜSCHEL (2021) zum „Bürgerradweg Zeppelinstraße“ ergaben im Wesentlichen mehrfache Nachweise von Zwergfledermäusen über die gesamte Länge des geplanten Fuß-/ Radwegs. Rauhautfledermaus und Großer Abendsegler wurden demgegenüber nur zweimal nachgewiesen. Zwergfledermäuse querten lt. PÜSCHEL die Zeppelinstraße, jagten aber auch immer wieder an den Straßenlampen und zwischen (und auch unter und über) den Baumkronen. Auf Höhe des Plangebietes sind im Fachbeitrag PÜSCHEL die Fledermausaktivitäten auf der nördlichen Straßenseite der Zeppelinstraße verzeichnet. Im Baumbestand an der Zeppelinstraße wurden auch Baumhöhlen festgestellt, die ggfs. ebenfalls als Fledermausquartiere dienen könnten (s. I. PÜSCHEL, 2021, S. 23)

Zukünftig ist nach der Umsetzung der baulichen Vorhaben im Plangebiet im Wesentlichen mit nahrungssuchenden Fledermäusen zu rechnen, wobei das Umfeld mit Baumbestand, an der Zeppelinstraße, im Bereich des Friedhofs, im Umfeld der beiden landwirtschaftlichen Hofstellen und im Forstbachtal sowie die Gebäude im Umfeld sowohl Gebäude- als auch Wald-besiedelnde Fledermausarten erwarten lassen. Ausgenommen der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) können daher alle der beim LANUV für das MTB gelisteten Fledermausarten gelegentlich angetroffen werden. Allerdings ist es möglich, dass die als lichtempfindlich geltenden *Myotis*-Arten, hier die aufgeführte Fransenfledermaus, das Plangebiet zukünftig eher meiden. Mausohren (*Myotis*), die generell empfindlich auf lichtbedingte Einflüsse reagieren, reduzieren z.B. die Nutzung von Flugrouten oder verlagern sie bei Beleuchtung (STONE ET AL. 2009). Bei den Untersuchungen 2021 und 2023 wurden keine Mausohren nachgewiesen. Dies könnte darauf hinweisen, dass die Planfläche für besonders lichtempfindliche Arten schon heute keinen geeigneten Lebensraum darstellt.

Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet selber aufgrund der zu erwartenden intensiven Nutzung in Verbindung mit einem relativ geringen Insektenaufkommen für keine Fledermausart essenziell. Demgegenüber stellen die Flächen im Bereich des Friedhofs und in den angrenzenden Biotopräumen günstige Lebensräume für Fledermäuse dar.

Inwiefern der neue Gebäudestand Quartierspotenzial für Fledermäuse bieten kann, ist derzeit nicht absehbar. Erfahrungsgemäß fällt dieses bei Neubauten eher gering aus und beschränkt sich auf Zwischenquartiere für im Siedlungsbereich häufiger vorkommende

Arten wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die z.T. mit der Zwergfledermaus vergesellschaftet vorkommende Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Daher wurden zum Ausgleich des Quartiersverlustes bei der Baufeldräumung der ehemaligen Stadtgärtnerei insgesamt acht Ersatzquartiere aufgehängt, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Gehölzbestand beschränkt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf wenige Bestandsbäume an der Zeppelinstraße, im Randbereich des Baugrundstücks und einige neu anzupflanzende Bäume im Bereich der Grünanlagen. Ein Quartierspotenzial kann bei den Bestandsbäumen nicht ausgeschlossen werden. Im Artenschutzfachbeitrag I. PÜSCHEL wurden Baumhöhlen im Baumbestand an der Zeppelinstraße festgestellt (I. PÜSCHEL, 2021, S. 28). Bei neu gepflanzten Bäumen ist aufgrund des geringen Alters in den nächsten Jahren kein Quartierspotenzial zu erwarten.

Im Bereich der Verkehrsflächen und dem randlichen Gehölzbestand der Zeppelinstraße wurden jagende Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermäuse festgestellt (s. I. PÜSCHEL, 2021). Auch bei den Untersuchungen zur Baufeldräumung wurde nachgewiesen, dass der Gehölzbestand an der Zeppelinstraße als Transfer- und Jagdroute dient (s. GOESE FAUNISTIK, 2023). Das Straßenbegleitgrün an der Zeppelinstraße ist daher als weitgehend durchgängige, lineare Gehölzstruktur zu erhalten (s. Kap. 8.6). Darüber hinaus ist auch an den randlichen Gehölzen des Friedhofs im Süden und Westen des Plangebietes mit jagenden Fledermäusen zu rechnen. Hier könnten auch lichtempfindliche Arten geeignete Strukturen vorfinden.

Vögel

Für den 4. Quadranten auf dem Messtischblatt 4507 Mülheim an der Ruhr werden 28 planungsrelevante Vogelarten aufgeführt. Für fast alle dieser Arten hat die Planfläche nach der Umsetzung der Flüchtlingsunterkunft keine geeigneten Lebensraumbedingungen zu bieten. Störeinträge durch die angrenzende Zeppelinstraße (L442) mit hohem Verkehrsaufkommen wie auch Störeffekte durch die Bewohner schränken die Nutzung innerhalb des Plangebietes für störepfindliche Arten zudem ein.

Nicht ganz auszuschließen ist, dass Stare einen Teil ihres vielseitigen Nahrungsspektrums in den Grünanlagen zukünftig noch vorfinden können. Außerdem kommen sie auch als potenzielle Brutvögel in Frage, falls sich an den Gebäuden oder in Bäumen Höhlen, Nischen oder Spalten ergeben. Weiterhin können auch in Gehölzen brütende Vogelarten in geringem Umfang geeignete Brutmöglichkeiten finden, wobei es sich vermutlich um die häufig im menschlichen Siedlungsbereich anzutreffenden Arten handeln wird. Als Nahrungshabitat bietet das Plangebiet wenig Möglichkeiten; es ist für keine Art essenziell.

Für den Habicht (*Accipiter gentilis*) ist der angrenzende Friedhof Fortpflanzungsstätte, da dort ein gesicherter Nachweis für einen Horst besteht. Auch der Sperber (*Accipiter nisus*) ist zumindest als Nahrungsgast im Bereich des Friedhofs bekannt. Daher ist es möglich,

dass beide Arten im Bereich des Plangebietes gelegentlich jagen. Beutevögel für den Habicht (z.B. Ringeltauben) wie auch für den Sperber (z.B. Kleinvögel) sind im Bereich der randlichen Gehölze durchaus zu erwarten. Die Planfläche stellt für beide Arten aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Größe und Eignung kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Zudem bleiben randliche Gehölze erhalten, so dass auch zukünftig beide Arten als gelegentliche Nahrungsgäste vorkommen können. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind auszuschließen. Bei der Geländebegehung durch R. Goese am 28.06.2023 wurde ein Mäusebussard (*Buteo buteo*) auf einem der größeren Bäume westlich des Gewächshauses beobachtet, bis er schließlich über die Zeppelinstraße Richtung Norden weiterzog. Geeignete Horstbäume wären im Plangebiet nur an der Zeppelinstraße vorhanden. Hier wurden bei der Ortssichtung am 27.09.2024 keine Nester festgestellt, die auf ein Brutvorkommen aus den Vorjahren hindeuten würden. Mit einem Brutvorkommen des Mäusebussards ist auch zukünftig eher nicht zu rechnen, wenngleich auch älterer Gehölzbestand an der Zeppelinstraße im Bereich des Straßenbegleitgrüns erhalten bleibt. Als Nahrungshabitat war das Plangebiet aufgrund der nur sehr kleinen Flächen mit niedrigem Bewuchs (gepflasterte Wege) und der unmittelbar angrenzenden Vertikalstrukturen (Bäume, Gewächshaus) bereits vor der Baufeldräumung der ehemaligen Stadtgärtnerei nur wenig geeignet, so dass die Planfläche für die Art nicht essenziell ist. Zukünftig wird das Plangebiet keine Bedeutung für den Mäusebussard bei der Nahrungssuche mehr aufweisen, was jedoch für die Art nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen wird.

Der UNB liegen Daten über gelegentlich auftretende Turmfalken im Umfeld vor. Hierbei handelt es sich um Nahrungsgäste. Für den in der Regel an Gebäuden brütenden Turmfalken (*Falco tinnunculus*) bietet das Plangebiet voraussichtlich keine geeigneten Nistplätze. Als Nahrungshabitat ist der Änderungsbereich nur wenig geeignet und nicht essenziell. Bei der Kontrolle der nördlichen Gewächshausräume am 17.05.2023 wurde von R. GOESE auf einem Eisen der Dachkonstruktion der Kadaverrest einer Walddohreule (*Asio otus*) gefunden. Der Kadaver ist als Beleg dafür zu werten, dass Walddohreulen die Planfläche gelegentlich zur nächtlichen Nahrungsaufnahme oder auf der Suche nach einem Tagesruheplatz vor der Baufeldräumung befliegen haben. Der UNB liegen Kenntnisse über Brutplätze im Bereich des Hauptfriedhofs vor. Für die Jagd auf Kleinsäuger ist die Planfläche, wie bereits bei den beiden zuvor genannten Arten, nur eingeschränkt geeignet. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Art sind durch die geplante Bebauung auszuschließen.

Bei den Nachweisen des Waldkauzes (*Strix aluco*) aus dem Umfeld des Plangebietes im Rahmen der Untersuchungen zur Baufeldräumung der ehemaligen Stadtgärtnerei und dem „Bürgerradweg Zeppelinstraße“ handelt es sich nur um Nahrungsgäste. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gab es keine Hinweise auf Vorkommen der Art. Die Planfläche wird als Nahrungshabitat zukünftig nur wenig Bedeutung für den Waldkauz haben, was jedoch nicht essenziell ist.

Als Nahrungshabitat hatte das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei dem Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) an verschiedenen Stellen Sämereien von Wildkräutern und Baumsamen zu bieten. Weiterhin wurde er in größeren Trupps als Rastvogel und Nahrungsgast im näheren Umfeld nachgewiesen (schriftl. Mitteilung SPECHT, UNB). Allerdings bietet die Planfläche nach der genehmigten Herstellung einer Flüchtlingsunterkunft für die Art nur bedingt geeignete Lebensräume an. Die Art ist zukünftig daher nur als sporadisch auftretender Nahrungsgast zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen durch die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes angestrebte Umnutzung von Flüchtlingsunterkünften zu einem Wohngebiet sind für die Art auszuschließen. Aufgrund seiner mediterranen Herkunft bevorzugt der Girlitz (*Serinus serinus*) ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Aus diesem Grund ist der Lebensraum Stadt für diese Art von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand findet er in der Stadt auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen. Die Nahrung besteht aus kleinen Sämereien von Kräutern und Stauden sowie Knospen und Kätzchen von Sträuchern und Bäumen. (s. FIS LANUV). Der Friedhof würde daher geeignete Brutmöglichkeiten für den Gierlitz bieten, im Bereich des Plangebietes ist dem hingegen mit keinem Brutvorkommen zu rechnen. Sporadische Besuche im Rahmen der Nahrungssuche sind nicht auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Art durch die vorliegenden Planungen nicht gegeben.

Nicht ganz auszuschließen ist, dass Stare (*Sturnus vulgaris*) einen Teil ihres vielseitigen Nahrungsspektrums in den Grünanlagen zukünftig noch vorfinden können. Außerdem kommen sie auch als potenzielle Brutvögel in Frage, falls sich an den Gebäuden oder in Bäumen Höhlen, Nischen oder Spalten ergeben. Der Star gilt als sehr anpassungsfähig und ist an die Nähe des Menschen gewöhnt. Vom Star wurden drei Brutpaare im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen (s. I. PÜSCHEL, 2021, S. 24). Generell ist der Star daher als Brutvogel und Nahrungsgast des Plangebietes zu werten. Ein Brutvorkommen weiterer besonders geschützter Singvogelarten an und in den Gebäuden ist nach derzeitiger Kenntnis nicht zu erwarten, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Arbeiten an den Gebäuden ist grundsätzlich vorab eine Kontrolle hinsichtlich des Brutvorkommens vom Star und weiterer gebäudebrütender Vogelarten vorzunehmen. Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) können aufgrund der noch landwirtschaftlich geprägten Feldflur östlich des Plangebietes auch über dem Plangebiet im Flug nach Insekten jagen. Bei den Schwalben handelt es sich um Überflieger, die bei der Nahrungssuche nicht direkt auf die Planfläche angewiesen sind. Ein Brutvorkommen der Mehlschwalbe an den Fassaden der neuen Gebäude wird erfahrungsgemäß eher nicht erfolgen.

Das Vorkommen der typischen Feldvögel sowie der an Wasser gebundenen Vogelarten scheidet vollständig aus. Auch Spechte werden zukünftig keine geeigneten Lebensbedingungen im Plangebiet mangels alten Baumbestandes vorfinden.

Von den häufiger vorkommenden, auch im menschlichen Siedlungsraum anzutreffenden Arten wurden auf der Planfläche bei den Begehungen durch das Büro GOESE 2023 folgende Vogelarten verhört oder/und gesichtet: Amsel (*Turdus merula*), Rotkehlchen (*Eritacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*), Rabenkrähe (*Corvus corone*) und Singdrossel (*Turdus philomelos*). Weiterhin wurden im prüfrelevanten Umfeld die folgenden Brutvogelarten nachgewiesen (schriftl. Mitteilung SPECHT, UNB): Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Grünfink (*Chloris chloris*), Haubenmeise (*Lophophanes cristatus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kleiber (*Sitta europaea*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Amphibien

Die Liste der für das betreffende Gebiet aufgeführten planungsrelevanten Arten weist keine Amphibien auf. Im Eingriffsbereich sind keine für diese Artengruppe geeigneten Gewässer vorhanden. Auch die lt. Nachweis der UNB Mülheim an der Ruhr im Bereich des Friedhofs nachgewiesenen Arten Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), Teichmolch (*Lissoletriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) (s. ASF GOESE FAUNISTIK, 2023) finden im Plangebiet nach der Baufeldräumung keine geeigneten Lebensbedingungen mehr vor. Auch die Umsetzung der genehmigten baulichen Nutzung (Unterkunft für Geflüchtete) lässt im Plangebiet keinen Lebensraum für Amphibien erwarten. Auch bei den faunistischen Untersuchungen zum „Bürgeradweg Zeppelinstraße“ wurden durch das Büro PÜSCHEL (2021) keine Amphibien nachgewiesen. Daher sind keine relevanten Beeinträchtigungen für Amphibien durch den vorliegenden Bebauungsplan zu erkennen.

Reptilien

In der Liste der planungsrelevanten Arten werden keine Reptilienarten aufgeführt. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Baufeldräumung wurde durch das Büro GOESE FAUNISTIK (2024a/b) auf Vorkommen von Blindschleichen (*Anguis fragilis*) und Ringelnattern (*Natrix natrix*) geachtet. Es wurden keine Reptilien, auch nicht die beiden genannten Arten bei der Baufeldräumung trotz geeigneter Versteckmöglichkeiten vorgefunden. Auch bei den faunistischen Untersuchungen zum „Bürgeradweg Zeppelinstraße“ wurden durch das Büro PÜSCHEL (2021) keine Reptilien nachgewiesen, wobei

Schotterflächen im Bereich der ehemalige Straßenbahntrasse 2021, d.h. vor Aufnahme der Bautätigkeit für den Fuß-/ Radweg Potenzial für die Art zu bieten gehabt hätte. Im heutigen Zustand und auch mit Fertigstellung der Flüchtlingsunterkunft werden sich für Reptilien keine geeigneten Habitate auf der Planfläche ergeben. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten, sodass Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan mit hinreichender Sicherheit auszuschließen sind.

Insekten

Im Rahmen der Untersuchungen zu dem geplanten Bürgeradweg Zeppelinstraße“ wurden durch das Büro I. PÜSCHEL (2021) als faunistische Nebenbeobachtungen auch verschiedene Insekten aufgeführt. Geschützte Insektenarten wurden in Brombeerbeständen und Staudenfluren auf mageren Standorten (ehemalige Gleistrasse) festgestellt. Diese Lebensraumstrukturen sind im Bereich der Planfläche nicht vorhanden, sodass mit keinen planungsrelevanten und geschützten Insektenarten zu rechnen ist.

Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) würde im Plangebiet aus einem Flattergras-Buchenwald, örtlich beigemischt mit Drahtschmielen-Buchenwald bestehen. Für die Gesellschaften ist die Vorherrschaft der Buche (*Fagus sylvatica*) bezeichnend. Der Flattergras-Buchenwald beherbergt mäßig anspruchsvolle Arten in der Krautschicht, jedoch ohne Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*) und Waldmeister (*Galium odoratum*). Es handelt sich um einen Waldkomplex mit insgesamt arten- und individuenarmer Bodenschicht.

Im Plangebiet kommen nach örtlicher Sichtung keine besonders geschützten Pflanzenarten vor, die gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zu betrachten wären.

Auf dem Grundstück der Stadtgärtnerei erfolgt bereits die Neubebauung mit einer genehmigten Flüchtlingsunterkunft. Hierzu wurde im Winter 2023/ 2024 das Baufeld im Plangebiet bis auf wenige zu erhaltende Einzelbäume vollständig geräumt und eine neue Zufahrt von der Zeppelinstraße aus hergestellt. Das Plangebiet weist daher keine Übereinstimmung mit der HpnV mehr auf.

Die südwestlich des Plangebietes gelegenen Friedhofsflächen bilden die Biotopverbundfläche VB-D-4507-033 „Friedhof zwischen Holthausen und Menden“ mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind allerdings keine Flächen mit besonderer oder herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild

Im unbebauten Bestand weisen die überplanten Flächen eine gut 20 Jahre alte Siedlungsbrache mit heimischem Baumbestand unterschiedlichen Alters, ökologisch teilweise hochwertige Ruderalvegetation auf befestigten und unbefestigten Flächen, Gewächshäu-

sern sowie Lager- und Arbeitsflächen des Hauptfriedhofes auf. Es grenzen weitere Gehölzbestände, Wiesen-/Landwirtschaftsflächen und Friedhofsnutzung an. Auf dem Friedhof und entlang der Zeppelinstraße befinden sich gem. § 41 LNatSchG NRW geschützte Alleen. Der das Plangebiet nördlich begrenzende Gehölzbestand entlang der Zeppelinstraße ist nicht Bestandteil der gesetzlich geschützten Allee, sie ist aufgrund ihrer Entwicklung und Raumprägung dennoch zu erhalten. Wald ist weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend betroffen.

Natura 2000 Schutzgebiete

Unter der Bezeichnung „Natura 2000“ wird seit 1992 innerhalb der Europäischen Union ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten gem. Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) geführt. In das Natura 2000-Netz werden die Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) integriert. Das Plangebiet liegt außerhalb solcher Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitat handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ruhraue in Mülheim“ (DE-4507-301) ca. 1,8 km südwestlich des Plangebietes. Ein direkter räumlicher und/ oder funktionaler Bezug zwischen FFH-Gebiet und dem Plangebiet ist nicht gegeben.

2.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Errichtung von mobilen Unterkünften für Geflüchtete gemäß § 246 BauGB wurde zunächst auf einen Zeitraum von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, längstens jedoch bis zum 31.12.2030, begrenzt. Es besteht eine Rückbau- und Wiederherstellungspflicht, sofern sich keine Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“ ergibt und die Kompensation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt ist. Daher sind bei Nichtdurchführung der Planung die in Anspruch genommenen Flächen - nach Ablauf des o. g. Genehmigungszeitraums der Flüchtlingsunterkunft – wieder vollständig als Grünfläche mit vergleichbaren Nutzungs- und Biotopstrukturen, wie vor der temporären baulichen Nutzung, wiederherzustellen.

2.3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Fledermäuse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat bei den bestehenden Gebäuden der Unterkunft für Geflüchtete erst dann artenschutzrechtliche Auswirkungen, wenn diese abgerissen oder an Fassade bzw. im Dachbereich saniert werden, wodurch möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden können. Dies gilt auch für Eingriffe in den Gehölzbestand, wenn Bäume mit Quartierspotenzial entfernt werden. Da derzeit nicht bekannt ist, wann solche Maßnahmen erfolgen und ob sie potenzielle Quartiere betreffen können, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor der Aufnahme an Umbaumaßnahmen oder Rodungsarbeiten erneut zu prüfen.

Im Rahmen der Baufeldräumung wurden aufgrund des Potenzials des Plangebietes vor Beginn der Bauarbeiten an zwei naheliegenden Gebäuden (Zeppelinstraße 136) sechs Ersatzquartiere angebracht. Diese sind auch weiterhin funktionsfähig zu erhalten.

Vogelarten

Einige ubiquitären Vogelarten können im Plangebiet auch nach Errichtung und Inbetriebnahme der Flüchtlingsunterkunft noch geeignete Brutmöglichkeiten finden. Die in § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände gelten bei allen europäisch geschützten Vogelarten, so auch bei den vorgenannten ubiquitären Arten. Bei Eingriffen in den Gehölz- oder Gebäudebestand sind zum Schutz von Brutvögeln die in Kapitel 2.3.4 aufgeführten Maßnahmen zu beachten. Als Nahrungshabitat bietet die Planfläche wenig Möglichkeiten; sie ist für keine Art essenziell. Glasfronten können bei Vögeln zum Tod durch Vogelschlag führen, wenn sie diese nicht wahrnehmen können. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die in Kap. 2.3.4 aufgeführten Maßnahmen bei dem Einbau von Glas oder anderer durchsichtiger Materialien zu beachten.

Biologische Vielfalt, Pflanzen

Durch das Vorhaben kommt es bereits durch den Bau der Unterkunft für Geflüchtete zu Eingriffen in Gehölzbestände. Diese betreffen im Wesentlichen Baumgruppen und Einzelbäume von überwiegend standortheimischen Laubgehölzen mittleren Alters (Einzelstammdicken von 0,14 bis 0,49 cm). Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen beläuft sich der Verlust auf 1.697 m² Kronentrauffläche. Weiterhin standen auf dem Grundstück auf einer Fläche von 379 m² durchgewachsene Hainbuchenhecken. Im Bereich der Zeppelinstraße kommt es durch die Erweiterung der Verkehrsflächen zur Herstellung der beiden Abbiegespuren und des neuen Knotenpunktes zur flächenmäßigen Reduzierung des Straßenbegleitgrüns aus überwiegend heimischen Laubgehölzen um ca. 91 m².

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wurde im Plangebiet vor der Baufeldräumung wesentlich von der früheren Nutzung als Stadtgärtnerei beeinflusst. Durch die geplante Bebauung verändert sich das Ortsbild. Die geplanten dreigeschossigen Gebäude größerer Kubatur bestimmen zukünftig das Ortsbild, sodass das Plangebiet zukünftig optisch eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen sein wird.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Tiere

Baumaßnahmen / bauvorbereitende Maßnahmen

Wenn Vogelarten und Fledermäuse bzw. alle besonders geschützten Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Baumaßnahmen oder bauvorbereitenden Maßnahmen festgestellt werden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Vegetationsentfernungen

Innerhalb des Plangebietes sind Vegetationsentfernungen inklusive Fällmaßnahmen während der Fortpflanzungszeiten vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres unzulässig. Werden innerhalb dieser allgemeinen Schutzzeit die Durchführung von Vegetationsentfernungen zwingend erforderlich, so sind diese Arbeiten in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) vorzunehmen.

Im gesamten Jahresverlauf sind bei Vegetationsentfernungen auf besonders geschützte Vogelarten zu achten. Bäume und Sträucher sind vor Durchführung der Vegetationsentfernungen einer Sichtkontrolle durch faunistisch qualifizierte Personen zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen artabhängig nicht oder erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden.

Zur Fällung vorgesehene Bäume sind auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Werden Höhlen und/oder Spalten festgestellt, sind die Bäume unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Untere Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

Ökologische Baubegleitung

Gebäude sind vor der Aufnahme von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Hinblick auf Nachweise von Vogel- und Fledermausarten vor allem an den Fassaden und in Dachbereichen zu kontrollieren. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde umgehend mitzuteilen. Werden Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vogelarten festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermauskästen

Im direkten Umfeld der ehemaligen Stadtgärtnerei (Friedhofsverwaltung) wurde bereits ein Cluster mit Fledermauskästen fachgerecht angebracht. In dem Cluster sind:

- 2 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartiere 1WQ (Schwegler oder gleichwertig),
- 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartiere 1FQ (Schwegler oder gleichwertig),
- 2 Stück Fledermaus-Wandschalen 2FE (Schwegler oder gleichwertig) und
- 2 Stück Fledermaus-Universal Sommerquartiere 2 FTH Schwegler oder gleichwertig) vorgesehen.

Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Bei (Funktions-) Verlust sind die Quartiere unverzüglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

Glas- und Spiegelflächen

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster, Opalglas). Zusätzlich sollte der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert sein. Die Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte 2022) sind verbindlich umzusetzen.

Tierfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung

Straßen- und Außenbeleuchtungen sind tierfreundlich auszuführen und zu betreiben. Die Empfehlungen des „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Bundesamt für Skript 543, 2020) sind verbindlich umzusetzen. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind private und öffentliche oberirdische Stellplätze und Aufstellflächen der Feuerwehr nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Ausgenommen sind hiervon erforderliche barrierefreie Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten sowie Aufstellflächen der Feuerwehr, die weitergehende Funktionen wie Straßenverkehrsfläche übernehmen. Als teilversiegelte Flächen gelten Flächen, deren Oberfläche durchgängig und gleichmäßig wasser- und luftdurchlässig, im Unterbau mit einem entsprechend durchlässigen kornabgestuften Aufbau ausgeführt sind und einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 erreichen. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen. Befestigungen wie engfugiges Pflaster, Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind in den in Satz 1 genannten Flächen unzulässig.

Baumpflanzungen

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 27 Bäume anzupflanzen. Hierbei sind mindestens mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) zu verwenden. Bei der Pflanzauswahl ist ein Anteil von mindestens 50 % heimischer Laubbaumarten zu berücksichtigen, die Verwendung von mindestens mittelkronigen Sorten ist zulässig. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ab fünf Stellplätzen pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens

mittelkroniger Laubbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe (Pflanzgüte) anzupflanzen und durch Verankerung und Stammschutz zu sichern. Hierbei sind für den Straßenraum geeignete Baumarten zu verwenden und gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Eignungen und Empfehlungen können der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. - GALK-Straßen-Baumliste) entnommen werden. Die Pflanzorte sind als mindestens 6 m² (Innenmaß) große und 1,5 m tiefe Baumscheiben anzulegen, dauerhaft zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen ist anzuwenden.

Baumpflanzungen auf dem Flurstück 725 (öffentliche Straßenverkehrsfläche in städtischem Eigentum) haben dem Regeldetail „Baumpflanzungen in Verkehrsflächen“ zu entsprechen und sind vor Anpflanzung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen.

Anpflanzung von Hecken

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den Grundstücken Gemarkung Menden, Flur 2, Flurstücke 723 und 724 sind Hecken mit einer Mindestlänge von insgesamt 310 m anzupflanzen. Die Hecken sind als Schnitthecken mit einer Höhe von mind. 1,0 m und max. 1,5 m zu entwickeln. Für die Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze in der Mindestqualität Heister, Höhe 100-125 cm zu verwenden, pro Meter Hecke sind mindestens 4 Stück Heister anzupflanzen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hierfür jeweils erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind fachgerecht, mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Für die Begrünung ist neben Sedum-Arten auch ein gleichwertiger Anteil mit regionalen Gras- und Staudenarten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von einer Begrünung darf nur in den Dachflächenbereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind, maximal bis zu 20 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufgeständert über einer ganzflächigen Begrünung auszuführen.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung durch Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzten Vegetationsbestände entlang der Zeppelinstraße sind auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu entwickeln und zu erhalten; innerhalb der freiwachsenden Gehölzstruktur ist eine Baumreihe mit Kronenschluss zu entwickeln. Hierfür erforderliche Maßnahmen zur Nachpflanzung und Pflege sind durchzuführen.

Die Anlage von befestigten Flächen, das Lagern von Materialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen verboten.

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen; bei Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen am Rand der Flächen und Traufbereiche sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RSBB 2023 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ darzustellen und zu ergreifen.

Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan bereitet im Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden verschiedene Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Eine Vollkompensation kann im Plangebiet jedoch nicht erreicht werden. Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 23.643 ÖWE (ökologische Werteinheiten) und ist in einer Gesamtgröße von 5.911 m² auszugleichen.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den Bau der Unterkunft für Geflüchtete kommt es bereits zu Eingriffen in Gehölzbestände auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei. Diese betreffen im Wesentlichen Baumgruppen und Einzelbäume von überwiegend standortheimischen Laubgehölzen.

Im Bereich der Zeppelinstraße kommt es durch die Erweiterung der Verkehrsflächen zur Herstellung der beiden Abbiegespuren und des neuen Knotenpunktes zur flächenmäßigen Reduzierung des Straßenbegleitgrüns aus überwiegend heimischen Laubgehölzen.

Zur Kompensation der Eingriffe, die durch die Nachfolgenutzung als Wohngebiet entstehen, sollen im Plangebiet 27 Bäume und 310 m Laubgehölzhecken zur Wiederherstellung

von Gehölzstrukturen angepflanzt werden. Darüber hinaus sollen die Vegetationsbestände entlang der Zeppelinstraße auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entwickelt und erhalten werden.

Eine Vollkompensation kann im Plangebiet durch diese Maßnahmen jedoch nicht erreicht werden. Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

Orts- und Landschaftsbild

Die Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen beinhalten die Pflanzung von 27 Bäumen sowie im Bereich der geplanten Wohnbauflächen zur Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna sowie zur Ein- bzw. Begrünung des geplanten Wohngebietes. Weiterhin sind zur Gestaltung der Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden und den Straßenverkehrsflächen, Schnitthecken auf einer Länge von mindestens 310 m aus heimischen Laubgehölzarten herzustellen. Mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen soll eine Neugestaltung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes erfolgen. Baubedingte Gehölzverluste im Straßenbegleitgrün sollen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden, sodass sich zur Zeppelinstraße wieder ein durchgängiger Grüngürtel ergeben soll.

2.3.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat bei den bestehenden Gebäuden und dem Gehölzbestand erst dann artenschutzrechtliche Auswirkungen, wenn diese abgerissen, an Fassade bzw. im Dachbereich saniert bzw. gerodet werden, wodurch möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden können. Da derzeit nicht bekannt ist, wann solche Maßnahmen erfolgen und ob sie potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betreffen können, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor der Aufnahme von Umbau- und Rodungsmaßnahmen erneut zu prüfen. Hierzu ist eine Terminierung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brutvogelzeit wie auch eine Vorabkontrolle von Gebäuden und Höhlenbäumen durch faunistisch ausgebildetes Fachpersonal zu berücksichtigen. Die nachgewiesene Jagd- und Transferoute von Fledermäusen im Bereich des Straßenbegleitgrüns der Zeppelinstraße ist zu erhalten. Darüber hinaus gelten die Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Außenbeleuchtung, der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten sowie die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Cluster Fledermauskästen, die bereits im direkten Umfeld des Plangebietes (Friedhofsverwaltung) aufgehängt wurden.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet sollen 27 Bäume und 310 m Laubgehölzhecken zur Wiederherstellung von Gehölzstrukturen angepflanzt werden. Darüber hinaus sollen die Vegetationsbestände entlang der Zeppelinstraße auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entwickelt und erhalten werden. Eine Vollkompensation kann im Plangebiet durch diese Maßnahmen jedoch nicht erreicht werden. Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Orts- und Landschaftsbild

Mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen soll eine Neugestaltung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes erfolgen. Baubedingte Gehölzverluste im Straßenbegleitgrün sollen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden, sodass sich zur Zeppelinstraße wieder ein durchgängiger Grüngürtel ergeben soll.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.4 Schutzgut Boden/Fläche

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei gestaltet sich weitgehend eben, die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 109 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Zu dem nordöstlich angrenzenden Straßenraum der Zeppelinstraße besteht eine breite Böschung, hier fällt das Gelände bis auf eine mittlere Geländehöhe von ca. 106 m ü. NHN ab.

Topografische Besonderheiten natürlichen Ursprungs – wie z.B. Geländekanten – liegen im Plangebiet nicht vor.

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) im nördlichen Teil des Plangebietes auf einen Porengrundwasserleiter aus Löss und Sandlöss mit Schluff bis Feinsand (Quartär) hin. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt demnach ein Kluftgrundwasserleiter mit Tonstein, Schluffstein, Sandstein (Oberkarbon) vor.

Gemäß Bodenkarte 1:50 000 besteht der Boden aus stark tonigem Schluff und ist grundwasser- und staunässefrei.

Die Hydrogeologische Übersichtskarte 1:100 000 gibt eine geringe Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters an.

Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Weitere Erkenntnisse zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten liegen ebenfalls nicht vor.

Der Aspekt wird daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt.

Schutzwürdige Böden

Besonders schutzwürdige Böden kommen im unmittelbaren Planungsbereich vermutlich nicht mehr vor. Die vorkommenden Böden sind aufgrund ihrer Nutzung bzw. Überbauung mit einer geringen Bodenqualität bewertet. Daher kann dieser Aspekt in der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Fläche

Im unbebauten Bestand weisen die überplanten Flächen eine gut 20 Jahre alte Siedlungsbrache mit heimischem Baumbestand unterschiedlichen Alters, ökologisch teilweise hochwertiger Ruderalvegetation auf befestigten und unbefestigten Flächen, Gewächshäusern sowie Lager- und Arbeitsflächen des Hauptfriedhofes auf.

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers kommt es auch bei einer Folgenutzung der Geflüchteten-Unterkunft in Form von Mehrfamilienhäusern zu einer Versiegelung durch Überbauung und Erschließungsflächen von ca. 9.550 m². Zukünftig werden ca. 65% des neuen Wohnquartiers versiegelt sein. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenversiegelung durch Anlagen der ehemaligen Stadtgärtnerei, die 6.170 m² umfasste und vollständig zurückgebaut wurde, beläuft sich die Neuversieglung auf ca. 3.380 m² und umfasst damit ca. ein Drittel der zukünftigen Wohnbau- und Erschließungsflächen.

2.4.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Boden/Fläche hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Altlasten*, *Schutzwürdige Böden* sowie *Fläche* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Fläche

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers kommt es auch bei einer Folgenutzung der Geflüchteten-Unterkunft in Form von Mehrfamilienhäusern zu einer Versiegelung und Überbauung von ca. 9.550 m². Zukünftig werden ca. 65% des neuen Wohnquartiers versiegelt sein. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenversiegelung durch Anlagen der ehemaligen Stadtgärtnerei, die ca. 6.170 m² umfasste und vollständig zurückgebaut wurde, beläuft sich die Neuversieglung mit ca. 3.380 m² jedoch auf nur ca. ein Drittel der Wohnbau- und Erschließungsflächen.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Für das Schutzgut Boden/Fläche ergeben sich hinsichtlich der betrachteten Aspekte Altlasten, Schutzwürdige Böden sowie Fläche keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

2.4.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

Schutzwürdige Böden

Besonders schutzwürdige Böden sind im unmittelbaren Planungsbereich vermutlich nicht vorhanden, bzw. sind aufgrund ihrer Nutzung bzw. Überbauung mit einer geringen Bodenqualität zu bewerten.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Fläche

Das Plangebiet wird derzeit bereits mit einer Unterkunft für Geflüchtete bebaut; mit der als Wohnbebauung geplanten Nachfolgenutzung wird sich keine signifikante Änderung hinsichtlich der Flächenversiegelung ergeben.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Rumbachs. Unmittelbar südlich der Fläche verläuft die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten des Rumbachs mit den Zuläufen Schlippenbach und Gothenbach im Norden und des Forstbachs im Süden. Die Quellgebiete des Schlippenbachs und Gothenbachs sind durch den Bau der Zeppelinstraße anthropogen überprägt worden. Die das Plangebiet umgebenden Quellen sowie deren Wasserführung und Wasserqualität dürfen durch die Planung und die vorgesehene Erweiterung baulicher Anlagen nicht negativ verändert werden (insbesondere Temperatur, Hydraulik und Abgrenzung der Einzugsgebiete).

Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang des Gothenbachs, Schlippenbachs und Rumbachs das Überschwemmungsgebiet Rumbach und Nebengewässer.

Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert. Eine weitere Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276_02: Ruhrkarbon / West, Nordbereich.

In den Landesdatenbanken werden für den Grundwasserkörper 276_02 folgende hydrogeologische Besonderheiten genannt:

Im Zeitraum 2013 bis 2018 wurden durch das Land NRW Untersuchungen durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand und wird diesen Zustand bis 2027 wahrscheinlich wieder erreichen.

Der chemische Zustand wird aktuell mit schlecht bewertet. Eine Überschreitung liegt für den Überwachungswert von Sulfat vor. Die Landesprognosen deuten darauf hin, dass die Erreichung des guten chemischen Zustands in 2027 unwahrscheinlich ist.

Über die Fläche verläuft die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten des Rumbachs im Norden und des Forstbachs im Süden.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden / Versickerung von Niederschlagswasser

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) auf einen Porengrundwasserleiter aus Löss und Sandlöss mit Schluff bis Feinsand (Quartär) hin. Gemäß Bodenkarte 1:50 000 besteht der Boden im Plangebiet aus stark tonigem Schluff und ist grundwasser- und staunässefrei.

Die Hydrogeologische Übersichtskarte 1:100.000 gibt eine geringe Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters an.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Bohrung des geologischen Dienstes. Aus den Erkenntnissen der Bohrung und den Angaben in der geologischen Karte ist abzuleiten, dass im Plangebiet 6 - 10 m mächtige Lösslehme auf karbonischem Fels anstehen. Die Lösslehme sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Daher besteht aus hydrogeologischer Sicht keine Pflicht zur Versickerung.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes soll derzeit schon für die vorübergehende Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete über Kanäle in der Planstraße der städtischen Mischwasserkanalisation in der Zeppelinstraße zugeführt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die vorübergehende Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete wird das anfallende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des

Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der Planstraße sichergestellt.

Starkregengefahren

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr geht eine Gefährdung durch Starkregenereignisse (seltener und extremer Starkregen) für einen Bereich im nordöstlichen Plangebiet hervor.

2.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Wasser hinsichtlich der betrachteten Aspekte *Oberflächengewässer, Abwasser, Durchlässigkeitsbeiwerte Böden, Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasser* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Da die anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung nicht geeignet sind, soll das Niederschlagswasser des Plangebietes in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach, der ca. 40 m in nordöstliche Richtung vom Plangebiet entfernt verläuft.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den außerhalb des Plangebietes verlaufenden Oberflächengewässern sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung für den Bau der Unterkunft für Geflüchtete bis zur Bohrendtiefe von 4,00 m nicht angetroffen. Er liegt hier voraussichtlich erst in größerer Tiefe in Form eines Kluftgrundwasserspiegels vor. Allerdings schwankt dieser erheblich, da auch über dem eigentlichen Kluftwasserspiegel Wasser zirkulieren kann. Teilweise wurde bei Bohrungen Schichtenwasser in geringer Tiefe von nur gut einem Meter unter Oberkante Gelände und auch oberflächlich Stauwasser im Bereich von Bodenauffüllungen nach stärkeren Regenereignissen festgestellt.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden / Versickerung von Niederschlagswasser

Durch ein hydrogeologisches Gutachten zum Bau der Unterkunft für Geflüchtete wurde festgestellt, dass die bis in größere Tiefe reichenden Deckschichten (Lößlehm und Löß) hinsichtlich ihrer Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ als wasserstauend anzusehen und für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Zudem wurde bei den im Mai 2023 ausgeführten Bohrungen bereichsweise im oberflächennahen Bereich Schichtenwasser angetroffen.

Bezüglich einer Regenwasserversickerung liegen hier somit insgesamt ungünstige Verhältnisse vor. Es ist daher erforderlich, dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal an der Rembergstraße einzuleiten. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach.

Starkregen

Aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung zu den durch seltene oder extreme Starkregenereignisse überflutende Flächen sind keine Gefahren für die Nachnutzung der Unterkunft für Geflüchtete als Wohnbebauung zu erwarten. Es sind für das Plangebiet daher keine besonderen Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu treffen.

Abwasser

Die geplante Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Dazu wird das Schmutzwasser über noch zu errichtende Kanäle (DN 250) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße der städtischen Mischwasserkanalisation in der Zeppelinstraße zugeführt.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Für die Aspekte *Grundwasser*, *Starkregen* und *Abwasser* sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Oberflächengewässer

Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Da die anstehenden Böden im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind, soll dieses in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen.

Die Verwendung von unversiegelten Metallmaterialien ist für Dachflächen sowie Dach- und Regenrinnen unzulässig und wurde als Wasserrechtliche Festsetzung nach Landesrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine schadlose Einleitung des Niederschlagswassers in den Schlippenbach zu gewährleisten.

Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sichergestellt.

Ein Überflutungsnachweis ist zu führen. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Rumbachsystems sind auszuschließen.

2.5.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet. Anschließend gelangt es über eine gedrosselte Einleitung in den Schlippenbach.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Grundwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird nicht zur Versickerung gebracht, sondern über Regenwasserkanäle dem Schlippenbach zugeführt. Die Realisierung der Planung hat daher keinen Einfluss auf das Grundwasser.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens innerhalb des Plangebietes.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Nachfolgenutzung als Wohnbebauung soll das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Hochwasserschutz

Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Rumbachsystems sind auszuschließen. Ein Überflutungsnachweis ist zu führen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Starkregen

Aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung zu den durch seltene oder extreme Starkregenereignisse überflutende Flächen sind keine Gefahren für die Nachnutzung der Unterkunft für Geflüchtete als Wohnbebauung zu erwarten. Es sind für das Plangebiet daher keine besonderen Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu treffen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Abwasser

Die geplante Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Dazu wird das Schmutzwasser über noch zu errichtende Kanäle (DN 250) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße der städtischen Mischwasserkanalisation in der Zeppelinstraße zugeführt.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

2.6 Schutzgut Luft und Klima

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone, die im östlichen Stadtgebiet durch die Zeppelinstraße geteilt wird. Luftschadstoffmodellierungen mit IMMISluft und HBEFA 4.2 weisen aktuell für das Bezugsjahr 2023 NO₂-Belastungen in Höhe von 22 µg/m³ entlang eines Ab-

schnitts in der näheren Umgebung des Plangebiets auf und liegen somit deutlich unterhalb des gültigen EU-Grenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (DTV aktuell = 10.468).

Klima

In der Klimaanalyse der Stadt Mülheim (2018) wird das Plangebiet als Parkklima dargestellt. Reliefbedingt wird der Bereich als warme Kuppenzone bezeichnet, so dass Kaltluft abfließt und der obere Bereich nachts relativ warm und gut durchlüftet bleibt. Der Kaltluftabfluss kann die dichter bebauten Gebiete in westlicher Richtung erreichen.

Der Großteil des Plangebietes ist durchgrünt und nicht versiegelt.

2.6.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für *das Schutzgut Luft und Klima* keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

2.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Luft/Luftreinhaltung

Auch bei dem prognostizierten Fall nach Durchführung der Planung liegen die modellierten Luftschadstoffwerte deutlich unterhalb der aktuell gültigen Grenzwerte (DTV prognostiziert = 11.492, NO_2 = $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Feinstaub = $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Bezugsjahr 2023).

Ab dem Jahr 2030 wird es mit der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie eine Verschärfung der Grenzwerte geben. Zudem enthält die neue Richtlinie Verpflichtungen zur Aufstellung von Luftreinhaltefahrplänen, die bei einer Grenzwertüberschreitung (neue Grenzwerte) in den Jahren 2026-2029 zu erarbeiten sind. Bei der Prognoseberechnung für das Jahr 2030 liegt die Luftschadstoffbelastung für NO_2 beim Abschnitt entlang der Zeppelinstraße über $20,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und somit über dem ab 2030 geltenden Grenzwert. Es ist davon auszugehen, dass Luftreinhaltefahrpläne aufzustellen sind, in denen Maßnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffbelastung erarbeitet werden müssen.

Klima

Eine bauliche Entwicklung wird den Verlust von Vegetationsstrukturen, insbesondere den teilweise alten Gehölzbestand sowie eine Zunahme an versiegelten Flächen (inclusive Erschließungswege) verursachen.

Der Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen wird auch den weiteren Kaltlufttransport in die dichter bebauten Gebiete mindern.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luft/Luftreinhaltung

Maßnahmen zur Lufthygiene sind nicht erforderlich.

Klima

Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von 27 neuen Laubbäumen sowie Heckenpflanzungen in einer Gesamtlänge von mindestens 310 m vor, die einen Beitrag zur Dämpfung von Temperatur- und Strahlungsamplituden leisten können. Die vorgesehenen Anpflanzungen, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus.

2.6.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Luft/Luftreinhaltung

Es ergibt sich durch die geplante Bebauung bzw. durch die Bodenversiegelungen keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Luft.

- Nicht betroffen

Klima

Die vorgesehenen Anpflanzungen, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus.

- Nicht erheblich betroffen

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsbeschreibung

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.

Gartendenkmal / Baudenkmäler

Der Hauptfriedhof wird im Denkmalpflegeplan als denkmalwerte Grünanlage eingeschätzt (siehe Maßnahmen- und Handlungskonzept, Teil 1, Pos. 30.07.HK1). Er ist als Beispiel für ein architektonisches Friedhofskonzept der reformorientierten 1920er-Jahre angesehen. Im Süden schließt die Friedhofsanlage mit Spazierwegen an die Hügellandschaft des Forstbachtals an. In den 1950er- bis 1960er-Jahren wurde die Anlage erweitert.

Östlich des Plangebietes befinden sich die rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim eingetragenen Baudenkmäler Zeppelinstraße 212 und 214.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.7.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*.

2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Gartendenkmal / Baudenkmal

Das Erscheinungsbild sowie die Wertigkeit des Gartendenkmals werden durch die neu geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich in einer ausreichenden Entfernung von den genannten achsialen Hauptwegen (Alleen) des Hauptfriedhofs und wurde bereits vorher teilweise von aufstehenden Gebäuden der ehemaligen Stadtgärtnerei genutzt. Die Sichtbeziehungen der mit Alleen gesäumten Hauptwege des Friedhofes bleiben auch weiterhin bestehen und werden durch die geplante Wohnbebauung nicht unterbrochen bzw. beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler an der Zeppelinstraße 212 und 214, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, ist ebenfalls aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der topografischen Lage (liegen tiefer als die geplante Bebauung) nicht gegeben.

Bodendenkmal

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf den Aspekt *Bodendenkmäler*.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Gartendenkmal / Baudenkmäler

Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Baudenkmäler Zeppelinstraße 212 und 214 sowie des Gartendenkmals ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht gegeben.

Bodendenkmäler

Sollten im Rahmen der Planumsetzung bislang nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese den zuständigen Fachbehörden zu melden.

2.7.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gartendenkmal / Baudenkmäler:

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Bodendenkmäler

Derzeit sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen für Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Der Erfassung von Wechselwirkungen wird bereits im Rahmen der Bestandsbeschreibung Rechnung getragen, da auch schutzbezogene Erfassungskriterien im Sinne des Indikatorprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzfunktionen beinhalten und somit indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfassen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regionalplan Ruhr, der für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festlegt, dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, der für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche darstellt sowie den entsprechenden Zielsetzungen der Stadt, für neue Wohngebiete vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche und bereits vorgenutzte Flächen zu entwickeln, sind grundsätzlich keine planerischen Alternativen für das Plangebiet zu erkennen.

Als Planungsalternative könnte das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei - bei einer Aufgabe der Unterkunft für Geflüchtete sowie einem Rückbau der temporär genehmigten Gebäude - brachliegen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum soll der nachhaltigen Folgenutzung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie der Weiternutzung der geschaffenen Erschließungsinfrastruktur als Planungsalternative der Vorzug gegeben werden.

5. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurden im Oktober 2024 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBF) erstellt. Der LBP stellt die Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Bilanz dar und stuft den nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff als ausgleichbar ein.

Um für das Plangebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen, wurden im Oktober 2024 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) erstellt.

Die Lärmemissionen und -immissionen wurden für den Verkehrs- und den Gewerbelärm in einer schalltechnischen Untersuchung von Dezember 2023 ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung dienten die vorhandenen Verkehrsbelastungszahlen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und der aktuelle Bebauungsplanentwurf.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der Richtwerte der TA Lärm bewertet.

Zur Beurteilung, ob innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe an der Zeppelinstraße 212 und 214 und den westlich an das Plangebiet grenzenden Betriebshofes des Hauptfriedhofs hervorgerufen werden, wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt (November 2023).

In einem Verkehrsgutachten (Juli 2023) wurde der Prognose-Planfall für die Folgenutzung als Wohngebiet untersucht. Dabei wurde die Entwicklung des Prognose-Nullfalls und das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch eine eventuelle Nachnutzung der Unterkünfte für Geflüchtete in eine reine Wohnnutzung ab dem Jahr 2034, berücksichtigt.

Zur Beurteilung des Klimas wurde die städtische Klimaanalyse von 2018 herangezogen. Darüber hinaus wurde die Checkliste „Bauen und Klimaschutz“ zur Beurteilung des Vorhabens genutzt. Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde zudem der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 herangezogen. Der Luftreinhalteplan basiert auf Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Bei der Zusammenstellung, Bearbeitung und Bewertung der Angaben und Sachverhalte traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind von den Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder von Maßnahmen nach

§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von Gemeinden bereitgestellten Flächen).

Die Gemeinden nutzen dabei die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und die Information der Behörden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Die für den Eingriff durch die geplante Bebauung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<u>Verkehrslärm</u> - Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 71 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind. - Es wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. - Im Plangebiet sind darüber hinaus bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts $L_a \geq 58$ dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. - Im Einzelfall kann gutachterlich geprüft werden, ob durch geeignete

	Baukörperanordnung oder sonstige Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumfenster ein Beurteilungspegel von nachts $L_r < 45$ dB(A), hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts $L_a < 58$ dB(A) sichergestellt ist. - Im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße - sind die ungeschützten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) der geplanten Gebäude in Bereichen mit einem zur Tageszeit vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 65$ dB(A) nicht zulässig. Grad der Betroffenheit: betroffen <u>Gewerbelärm</u> - Landwirtschaftliche Betriebe Zeppelinstraße 212 und 214 Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nicht zu erwarten. Grad der Betroffenheit: Nicht betroffen - Betriebshof Hauptfriedhof Durch Wahrung eines Mindestabstands zwischen dem neuen Containerplatz am Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs zu der geplanten Wohnbebauung von mindestens 40 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nicht zu erwarten Grad der Betroffenheit: Nicht betroffen <u>Fluglärm</u> - Das Plangebiet liegt im Bereich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim und befindet sich im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm ist nicht auszuschließen. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen <u>Geruchsemmissionen</u> - Landwirtschaftliche Betriebe Zeppelinstraße 212 und 214 Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen - Betriebshof Hauptfriedhof Bei einer emittierenden Oberfläche von ca. 15 m² je Container bei zwei Containern ergibt sich ein Geruchsstoffstrom von 15 GE/s, der
--	---

	als vernachlässigbar eingestuft werden kann, sodass er in der Ausbreitungsrechnung unberücksichtigt bleibt. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen <u>Mögliche Katastrophen und Unfälle</u> - Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen <u>Starkregen</u> - Aus den Starkregengefahrenkarten geht eine Überflutungsgefahr für einen Teilbereich im nordöstlichen Plangebiet hervor. Es besteht ein ausreichender Abstand zwischen der Wohnbebauung und den möglichen überflutenden Bereichen. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen - Keine Änderungen der heutigen Situation für die betrachteten Aspekte <i>Erholung und Generation, Energie und störanfällige Betriebe</i> Grad der Betroffenheit: nicht betroffen
Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt und Landschaft	- Durch die Baumaßnahme ergeben sich Veränderungen für das Schutzgut <i>Tiere und Pflanzen</i>. Daher wurden im Bebauungsplan differenzierte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. - Der Ausgleich kann nicht komplett im Plangebiet erfolgen, daher wird die Kompensation des Ausgleichs auch auf einer externen Ausgleichsfläche im Bereich des Schlippenwegs erforderlich. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen - Mit den geplanten Baum- und Heckenpflanzungen soll eine Neugestaltung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes erfolgen sowie <i>die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild</i> erhalten werden. Baubedingte Gehölzverluste im Straßenbegleitgrün sollen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden, sodass sich zur Zeppelinstraße wieder ein durchgängiger Grüngürtel ergeben soll. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen
Boden/ Fläche	- Im Plangebiet sind keine <i>Altlasten</i> sowie <i>besonders schutzwürdige Böden</i> vorhanden Grad der Betroffenheit: nicht betroffen - Das Schutzgut <i>Fläche</i> betreffend wird eine Neuversiegelung der Flächen der ehem. Stadtgärtnerei von ca. 3.380 m² durch die Bebauung mit der Unterkunft für Geflüchtete erfolgen. Dabei bleibt der mögliche Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet gegenüber der temporären Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete nahezu gleich. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen
Wasser	Das anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet. Dieser mündet im weite-

	ren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der Planstraße sichergestellt. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Das anfallende <i>Schmutzwasser</i> kann über eine neu zu erstellende Kanalisation innerhalb der Planstraße in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Zeppelinstraße eingeleitet werden. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die <i>Durchlässigkeitsbeiwerte</i> des Bodens innerhalb des Plangebietes. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen
Luft/ Klima	• Es werden auch zukünftig - trotz der mit einer Bebauung einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens - keine Überschreitungen der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub entlang des Plangebietes erwartet. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Die Entstehung von Wärmeinseln durch die geplante Bebauung wird voraussichtlich durch den erhöhten Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung etwas verstärkt. • Die vorgesehenen Anpflanzungen und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen
Kultur- und Sachgüter	• Aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen <i>Baudenkmälern</i> sowie des <i>Gartendenkmals</i> ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Wertigkeit des Gartendenkmals sowie eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler Zeppelinstraße 212 und 214 nicht zu erwarten. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Derzeit sind keine <i>Bodendenkmäler</i> im Plangebiet bekannt. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

8. Referenzliste der verwendeten Gutachten

Name	Büro	Datum
Verkehrstechnische Untersuchung zu den geplanten Unterkünften für Geflüchtete in Mülheim an der Ruhr (Bebauungsplanverfahren)	Brilon, Bondzio, Weiser; Bochum	19.07.2023
Geruchstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Zeppelinstraße 150 in 45470 Mülheim an der Ruhr – Unterkunft für geflüchtete Menschen“	Wenker & Gesing; Ahaus	20.11.2023
Gutachterlicher Bericht auf der Grundlage von Planungsunterlagen und Geräuschimmissionen – Untersuchungen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm	ITAB; Dortmund	20.12.2023
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ der Stadt Mülheim an der Ruhr	Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb	Oktober 2024
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Seeling + Kappert GbR; Weeze-Wemb	30.10.2024

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden und Holthausen

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Verfahren	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
2.1	Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft	7
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche	8
2.4	Schutzgut Wasser	9
2.5	Schutzgut Klima und Luft	10
2.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen.....	12
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19
4.	Planungsalternativen	21

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vorbereitung einer Folgenutzung für die Flüchtlingsunterkunft durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Festsetzung von Bau- fenstern und Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zu neuen Begrünungsmaßnahmen, wie Baum- und Heckenpflanzungen.

Verfahrensablauf:

- Beschluss über die Einleitung und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.03.2023 (Drucksache Nr.: V 23/0071-01)
- Frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 09.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023
- Beschluss über die Neuabgrenzung des Plangebietes und Beschluss über die förmliche Beteiligung vom 04.02.2025 (Vorlagen-Nr.: V 24/0859)
- Förmliche Beteiligung im Zeitraum vom 17.02.2025 bis einschließlich 19.03.2025 (hiervon ausgenommen wurde der Rosenmontag, 03.03.2025)
- Voraussichtlich wird dieser Bebauungsplan am 10.07.2025 vom Rat der Stadt beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, voraussichtlich am 31.07.2025, tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zwischen der Aufstellung und der Auslegung des Bebauungsplans wurde das Plangebiet teilweise vergrößert und verkleinert.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wurde zudem geprüft, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienten als Planunterlagen für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) sowie ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe 1. Die darüber hinaus erstellten Fachgutachten sind unter den jeweiligen Schutzgütern genannt.

Insgesamt gelangt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die mit Umsetzung der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten sind. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die zu erwartenden planbedingten negativen Umweltauswirkungen können minimiert werden. Die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter werden in den folgenden Unterkapiteln dargelegt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden verschiedene Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Eine Vollkompensation kann im Plangebiet jedoch nicht erreicht werden.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht im Plangebiet insgesamt ein Biotopwertdefizit in Höhe von 23.643 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) und ist in einer Gesamtgröße von 5.911 m² auszugleichen.

Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

2.1 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung

Verkehrs- und Schienenlärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erarbeitet. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Zur Ruhrbahnmaßnahme an der Zeppelinstraße lag bereits eine schalltechnische Untersuchung vor. Ungeachtet der eher gering zu erwartenden Einwirkungen wurde die Schienenstrecke in das erforderliche Gutachten zum Straßenverkehrslärm einbezogen. Durch den Schienenverkehr ergeben sich, bezogen auf das Plangebiet, keine Maßnahmen.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 71 dB(A), so dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung zu stellen sind.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01.

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

Aufgrund der verkehrlichen Lärmimmissionen sind im Plangebiet darüber hinaus für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, schutzwürdige Schlafräume bevorzugt zur lärmabgewandten Seite in Richtung Süden zu orientieren.

Im Plangebiet sind zudem bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts $L_a \geq 58$ dB(A) beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenster- von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fenster-unabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann gutachterlich geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung oder sonstige Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumfenster ein Beurteilungspegel von nachts $L_r < 45$ dB(A), hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts $L_a < 58$ dB(A) sichergestellt ist.

Im nördlichen Plangebiet – parallel zur Zeppelinstraße – sind die ungeschützten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) der geplanten Gebäude in Bereichen mit einem zur Tageszeit vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 65 \text{ dB(A)}$ nicht zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen ein Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 60 \text{ dB(A)}$, hier entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von tags $L_a \leq 65 \text{ dB(A)}$, im Außenwohnbereich gewährleistet werden kann.

Gewerbelärm:

Landwirtschaftliche Betriebe

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Bebauung und den beiden im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten.

Betriebshof des Mülheimer Hauptfriedhofs

Die Stadt Mülheim wird verwaltungsintern die Einhaltung des gutachterlich geforderten Mindestabstandes von 40 m zwischen dem neuen Containerplatz des Betriebshofes des Hauptfriedhofes und den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bis zur Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim sowie im Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm ist nicht auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm sind nicht notwendig.

Geruchsemissionen

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben (Baumer- und Wittenhof) von mehr als 100 m, sind Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten. Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Energie

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Neubauten für den Wohnungsbau, für die ab dem 1. Januar 2025 ein Bauantrag gestellt wird, müssen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, die mindestens 30 Prozent der gesamten Dachfläche bedeckt.

Störanfällige Betriebe

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben vor.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist keiner geologischen Untergrundklasse zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Südwestlich an das Plangebiet grenzen die großzügigen Flächen des Mülheimer Hauptfriedhofes, welcher als Gartendenkmal erkannt wurde. Das Erscheinungsbild des Hauptfriedhofes ist in vielen Teilen durch achsiale Hauptwege (Alleen) geprägt, die als Fußwege in direkter Anbindung zum südlich des Plangebietes gelegenen Forstbachtal eine hohe Bedeutung für die Erholungs- oder Regenerationsfunktion besitzen.

Aufheizung

Für die Unterkunft für Geflüchtete wird eine langfristige Folgenutzung als Wohnquartier planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung von Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung im Plangebiet. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen getroffen (z.B. Flachdachbegrünung u.ä.), die eine Aufheizung des Plangebietes mindern sollen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft

Zur angemessenen Berücksichtigung des Artenspektrums im Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2024 Kartierungen zu den einzelnen erforderlichen Tiergruppen durchgeführt. Die Ergebnisse waren Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASF Stufe 1).

Tiere

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat bei den bestehenden Gebäuden und dem Gehölzbestand erst dann artenschutzrechtliche Auswirkungen, wenn diese abgerissen, an Fassade bzw. im Dachbereich saniert bzw. gerodet werden, wodurch möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zerstört werden können. Da derzeit nicht bekannt ist, wann solche Maßnahmen erfolgen und ob sie potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betreffen können, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor der Aufnahme von Umbau- und Rodungsmaßnahmen erneut zu prüfen. Hierzu ist eine Terminierung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brutvogelzeit wie auch eine Vorabkontrolle von Gebäuden und Höhlenbäumen durch faunistisch ausgebildetes Fachpersonal zu berücksichtigen. Die nachgewiesene Jagd- und Transferoute von Fledermäusen im Bereich des Straßenbegleitgrüns der Zeppelinstraße ist zu erhalten. Darüber hinaus gelten die Ver-

meidungsmaßnahmen hinsichtlich der Außenbeleuchtung, der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten sowie die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Cluster Fledermauskästen, die bereits im direkten Umfeld des Plangebietes (Friedhofsverwaltung) aufgehängt wurden.

Pflanzen und Biologische Vielfalt

Im Plangebiet sollen 27 Bäume und 310 m Laubgehölzhecken zur Wiederherstellung von Gehölzstrukturen angepflanzt werden. Darüber hinaus sollen die Vegetationsbestände entlang der Zeppelinstraße auf Dauer als geschlossene lineare Gehölzstruktur mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entwickelt und erhalten werden.

Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebiets

Der Bebauungsplan bereitet im Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden verschiedene Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Eine Vollkompensation kann im Plangebiet jedoch nicht erreicht werden. Zum Ausgleich wird auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 7, Flurstück 121 eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Mit Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe erreicht.

Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 23.643 ÖWE (ökologische Werteinheiten) und ist in einer Gesamtgröße von 5.911 m² auszugleichen.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Der Geologische Dienst NRW weist in der geologischen Übersichtskarte (1:500.000) im nördlichen Teil des Plangebietes auf einen Porengrundwasserleiter aus Löss und Sandlöss mit Schluff bis Feinsand (Quartär) hin. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt demnach ein Kluftgrundwasserleiter mit Tonstein, Schluffstein, Sandstein (Oberkarbon) vor.

Gemäß Bodenkarte 1:50 000 besteht der Boden aus stark tonigem Schluff und ist grundwasser- und staunässefrei.

Die Hydrogeologische Übersichtskarte 1:100 000 gibt eine geringe Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters an.

Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Weitere Erkenntnisse zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten liegen nicht vor.

Schutzwürdige Böden

Besonders schutzwürdige Böden kommen im unmittelbaren Planungsbereich vermutlich nicht mehr vor. Die vorkommenden Böden sind aufgrund ihrer Nutzung bzw. Überbauung mit einer geringen Bodenqualität bewertet.

Fläche

Im Bereich des geplanten Wohnquartiers kommt es auch bei einer Folgenutzung der Geflüchteten-Unterkunft in Form von Mehrfamilienhäusern zu einer Versiegelung durch Überbauung und Erschließungsflächen von ca. 9.550 m². Zukünftig werden ca. 65% des neuen Wohnquartiers versiegelt sein. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenversiegelung durch Anlagen der ehemaligen Stadtgärtnerei, die 6.170 m² umfasste und vollständig zurückgebaut wurde, beläuft sich die Neuversiegelung auf ca. 3.380 m² und umfasst damit ca. ein Drittel der zukünftigen Wohnbau- und Erschließungsflächen.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Da die anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung nicht geeignet sind, soll das Niederschlagswasser des Plangebietes in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach, der ca. 40 m in nordöstliche Richtung vom Plangebiet entfernt verläuft.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den außerhalb des Plangebietes verlaufenden Oberflächengewässern sind Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundwasser und Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung für den Bau der Unterkunft für Geflüchtete bis zur Bohrendtiefe von 4,00 m nicht angetroffen. Er liegt hier voraussichtlich erst in größerer Tiefe in Form eines Kluftgrundwasserspiegels vor. Allerdings schwankt dieser erheblich, da auch über dem eigentlichen Kluftwasserspiegel Wasser zirkulieren kann. Teilweise wurde bei Bohrungen Schichtenwasser in geringer Tiefe von nur gut einem Meter unter Oberkante Gelände und auch oberflächlich Stauwasser im Bereich von Bodenauffüllungen nach stärkeren Regenereignissen festgestellt.

Durch ein hydrogeologisches Gutachten zum Bau der Unterkunft für Geflüchtete wurde festgestellt, dass die bis in größere Tiefe reichenden Deckschichten (Lößlehm und Löß) hinsichtlich ihrer Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ als wasserstauend anzusehen und für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Zudem wurde bei den im Mai 2023 ausgeführten Bohrungen bereichsweise im oberflächennahen Bereich Schichtenwasser angetroffen.

Bezüglich einer Regenwasserversickerung liegen hier somit insgesamt ungünstige Verhältnisse vor. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird daher nicht zur Versickerung gebracht, sondern über Regenwasserkanäle dem Schlippenbach zugeführt. Die Realisierung der Planung hat daher keinen Einfluss auf das Grundwasser.

Die Realisierung der Planung hat keinen Einfluss auf die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens innerhalb des Plangebietes.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Nachfolgenutzung als Wohnbebauung wird das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der Planstraße sichergestellt.

Ein Überflutungsnachweis ist zu führen. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Rumbachsystems sind auszuschließen

Starkregen

Aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung zu den durch seltene oder extreme Starkregenereignisse überflutende Flächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind keine Gefahren für die Nachnutzung der Unterkunft für Geflüchtete als Wohnbebauung zu erwarten. Es sind für das Plangebiet daher keine besonderen Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu treffen.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes soll sowohl für die vorübergehende Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete als auch für die Nachfolgenutzung als Allgemeines Wohngebiet über Kanäle in der Planstraße der städtischen Mischwasserkanalisation in der Zeppelinstraße zugeführt werden.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Luft/Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone, die im östlichen Stadtgebiet durch die Zeppelinstraße geteilt wird. Luftschadstoffmodellierungen mit IMMISluft und HBEFA 4.2 weisen aktuell für das Bezugsjahr 2023 NO₂-Belastungen in Höhe von 22 µg/m³ entlang eines Abschnitts in der näheren Umgebung des Plangebiets auf und liegen somit deutlich unterhalb des gültigen EU-Grenzwertes von 40 µg/m³ (DTV aktuell = 10.468).

Maßnahmen zur Lufthygiene sind nicht erforderlich.

Klima

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet wird den Verlust von Vegetationsstrukturen, insbesondere den teilweise alten Gehölzbestand sowie eine Zunahme an versiegelten Flächen (inclusive Erschließungswege) verursachen. Der Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen wird auch den weiteren Kaltlufttransport in die dichter bebauten Gebiete mindern. Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von 27 neuen Laubbäumen sowie Heckenpflanzungen in einer Gesamtlänge von mindestens 310 m vor, die einen Beitrag zur Dämpfung von Temperatur- und Strahlungsamplituden leisten können. Die vorgesehenen Anpflanzungen, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen wirken klimatisch positiv und gleichen die entfallenden Gehölzbestände zum Teil aus.

2.6 Schutzgut Kultur und sonstige 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.

Gartendenkmal / Baudenkmäler

Der Hauptfriedhof wird im Denkmalpflegeplan als denkmalwerte Grünanlage eingeschätzt (siehe Maßnahmen- und Handlungskonzept, Teil 1, Pos. 30.07.HK1). Er ist als Beispiel für ein architektonisches Friedhofskonzept der reformorientierten 1920er-Jahre angesehen. Im Süden schließt die Friedhofsanlage mit Spazierwegen an die Hügellandschaft des Forstbachtals an. In den 1950er- bis 1960er-Jahren wurde die Anlage erweitert.

Östlich des Plangebietes befinden sich die rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim eingetragenen Baudenkmäler Zeppelinstraße 212 und 214.

Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Baudenkmäler Zeppelinstraße 212 und 214 sowie des Gartendenkmals ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht gegeben.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss sowie zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen und förmlichen Beteiligungen jeweils eingereichten Anregungen/ Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie während einer Informationsveranstaltung zur geplanten Unterkunft für Geflüchtete und zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ wurden mehrere Anregungen von vorgetragen, die im Folgenden thematisch gebündelt dargelegt und gewertet werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrensverlaufs wurde die Planung auf Grundlage von Fachgutachten weiterentwickelt.

Reduzierung der Versiegelung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der nach § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Der Versiegelungsgrad darf demzufolge im Grundsatz im Plangebiet 40% betragen. Zur Durchgrünung des Plangebietes werden insgesamt 27 Bäume gepflanzt sowie Hecken mit einer Gesamtlänge von insgesamt 310 m angelegt. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für alle Gebäude und eine Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen.

Klarstellung rechtlicher Verfahren: Baugenehmigung und Bebauungsplan

Beabsichtigt ist, kurzfristig 11 Gebäude mit ca. 135 Wohneinheiten zur Unterbringung von Geflüchteten sowie einen Quartierspavillon zur Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen, Schulungsräumen, Waschmöglichkeiten, etc. zu errichten. Eine baurechtliche Zulassung mobiler Unterkünfte konnte befristet im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ gemäß § 246 Abs. 12 BauGB erfolgen. Das „Prinzip des Einfügens“ gemäß § 34 BauGB ist in diesem Fall nicht anwendbar.

Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei soll als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet durch den Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ entwickelt werden. Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Kombination der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft und Wohngebiet

Eine Baugenehmigung für die Unterkunft von Geflüchteten konnte bereits auf Grundlage des § 246 BauGB erteilt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ent-

wicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Eine Kombination der beiden Nutzungen ist daher derzeit planungsrechtlich nicht möglich.

Einrichtung von Bundesfreiwilligendienst-Stellen

Der Vorschlag zur Einrichtung von Bundesfreiwilligendienst-Stellen für das Quartiersmanagement wird zur Kenntnis genommen.

Ungenutzte Flüchtlingsunterkünfte

Ungenutzte Unterkünfte für Geflüchtete obliegen dem Aufgabenbereich des Sozialdezernates der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe durch geplante Wohnbebauung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem „Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH“ ein schalltechnisches Fachgutachten (20.12.2023) sowie von dem Büro „Wenker und Gesing“ ein Geruchsgutachten (20.11.2023) erarbeitet. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Durch das Geruchsgutachten wurden sowohl die vom Betriebshof des Hauptfriedhofes als auch die von den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen ermittelt.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen dem geplanten Wohnquartier und den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m, Konflikte hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nicht zu erwarten sind. Nach Abschnitt 1 der TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen von der TA Lärm ausgenommen.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen durch eine geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe Zeppelinstraße 212 und 214 wird darauf hingewiesen, dass bereits heute Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße (u. a. Zeppelinstraße 195, 197) sowie nordöstlich an der Parsevalstraße (u. a. Hausnummern 2b, 2c) bestehen, auch wenn die dort berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit gerundeten Werten 1 % (Wohnbebauung Zeppelinstraße) bzw. 0 % (Wohnbebauung Parsevalstraße) sehr gering sind.

Durch die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen verringert sich zwar der Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des

Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten.

Standort Versorgungsanlagen (Wärmepumpen)

Die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme soll über eine Heizzentrale mit Wärmepumpen erfolgen. Diese Versorgungsanlagen befinden sich nach einer Modifizierung der Planung im äußerst westlichen Bereich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Lärmemissionen der Wärmepumpen ist daher nicht zu erwarten.

Niederschlagswasserentwässerung

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über Betonrohre (DN 300) in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet sichergestellt. Eine diesbezügliche Abstimmung erfolge zwischen der Medl und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Ein Gutachten wurde nicht erstellt.

Funktionsloser Versickerungsschacht

Ein Ortstermin mit einem Vertreter des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau hat zu der Thematik bereits stattgefunden. Der Oberbau des angesprochenen Schachtes wurde Instand gesetzt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

- Evangelische Kirche in Mülheim
- Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH – Abteilung GW(L)/Wegerecht
- Flughafen Essen/Mülheim GmbH
- Ruhrverband – Abteilung Essen/Duisburg
- Amt 53 - Behindertenkoordination
- Thyssengas GmbH

- Medl GmbH
- Nord-West-Oelleitung GmbH
- Handwerkskammer Düsseldorf – HA-III-2 Kommunale Wirtschaftsförderung
- GASCADE Gastransport GmbH
- Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Ruhrgebiet – Fachgebiet Hoheit
- RVR Bauleitplanung

Aus der Stellungnahme der Berufsfeuerwehr wurden die wesentlichen Inhalte zur Löschwasserversorgung sowie zu Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die genannten Anforderungen wurden darüber hinaus bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Bau der Unterkunft für Geflüchtete berücksichtigt.

Den Anregungen und Hinweisen von Straßen NRW wurde gefolgt. Ein geprüfter Blendnachweis zu den geplanten Beleuchtungseinrichtungen ist, in Absprache mit dem Straßenbaulastträger, erst im Rahmen der Ausbauplanung für den Verkehrsknotenpunkt Zeppelinstraße / Rembergstraße / Einmündung Plangebiet zu erbringen.

Der Ausschluss weiterer Zufahrten entlang der Zeppelinstraße in das Plangebiet wird durch die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Nr. 6.4 der PlanzeichenVO) planungsrechtlich gesichert.

Der Eingabe bzgl. der Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde ebenfalls gefolgt.

Für den Verkehrsknotenpunkt Zeppelinstraße / Rembergstraße / Einmündung Plangebiet wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Büro Brilon, Bondzio, Weiser; Juli 2023) die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens je Fahrtrichtung auf der Zeppelinstraße zur Wahrung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsablaufes des neuen Wohngebietes ermittelt. Mit der Nachfolgenutzung als Allgemeines Wohngebiet wird eine Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Zeppelinstraße / Rembergstraße / Einmündung Plangebiet erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche fest.

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet sind keine Entwässerungsanlagen des Straßenbaulastträgers betroffen.

Eine Betroffenheit des Leitungsträgers PLEDOC ist durch die Festsetzung der planexternen Ausgleichfläche nicht gegeben.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Telekommunikationsinfrastruktur sowie die Planausschnitte zu den vorhandenen Versorgungsleitungen wurden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Ausgestaltung der Erschließungsanlagen wurden die vorgebrachten Hinweise dem Projektträger für den Bau der Flüchtlingsunterkunft weitergeleitet.

Ebenso zur Kenntnis genommen wurden die Hinweise des RWW zur Trinkwasserversorgung und die Planausschnitte zu vorhandenen Versorgungsleitungen.

Der Anregung der Westnetz Regional wurde gefolgt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“ wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes für die notwendige Stromversorgung des Plangebietes festgesetzt. Die Erreichbarkeit der Anlage wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers gesichert.

Dem Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg zur bergbaulichen Situation im Plangebiet wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen gefolgt. Mit Beeinträchtigungen durch Bergbau ist im Plangebiet jedoch nicht zu rechnen.

Dem Einwand des LVR wurde nicht gefolgt, da das Erscheinungsbild sowie die Wertigkeit des Gartendenkmals des Hauptfriedhofes durch die Folgenutzung der Unterkunft für Geflüchtete als Allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Die Sichtbeziehungen der mit Alleen gesäumten Hauptwege des Hauptfriedhofes bleiben auch weiterhin bestehen und werden durch die geplante Wohnbebauung nicht unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Die Einbindung des Friedhofes in die grüne Landschaft bleibt ebenfalls bestehen.

Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Hofanlagen an der Zeppelinstraße 212 und 214, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, ist ebenfalls aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der topografischen Lage (liegen tiefer als die geplante Bebauung) nicht gegeben.

Dem Einwand zur Reduzierung der Geschossigkeit wurde ebenfalls nicht gefolgt. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen sowie einer Regulierung der maximalen Gebäudehöhen (OK max. über NHN) für die geplante Wohnbebauung, kann der dringend benötigte Wohnraum auf einer bereits vorgenutzten Fläche geschaffen werden.

Die Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf zur Kampfmittelbeseitigung wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Einwendungen der Polizei Essen bezüglich möglicher unerwünschter Nebeneffekte durch die Nachnutzung als Wohngebiet, wie die Art und Anzahl der Baukörper, eine zu hohe Bewohner*innendichte sowie fehlende Grünflächen und Spielplätze konnten durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Anzahl der Baufenster, GRZ, Vollgeschosse, Quartierspavillon) ausgeräumt werden. Für die Nachfolgenutzung als Wohngebiet wird von einer Reduzierung der Bewohner*innendichte ausgegangen, sodass dann nur mit einer Gesamtbewohnerzahl im Plangebiet von ca. 340 Personen (ca. 470 Bewohner in der Flüchtlingsunterkunft) zu rechnen ist.

Die Erläuterungen und weiteren vorgebrachten Hinweise zu den Details einer sicherheitsbezogenen Bauplanung sind bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurden in der Begründung incl. Umweltbericht zum Bebauungsplan ausreichend erläutert.

Den Hinweisen der Stabstelle Klimaschutz wurde gefolgt. Die Aspekte: schutzwürdige Böden, Abwasserbeseitigung, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung, Starkregen und Wasserrahmenrichtlinie wurden im Umwelt behandelt. Dem Hinweis zur Vermeidung von CO₂ Ausstoß wurde ebenfalls gefolgt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Folgenutzung der Geflüchteten-Unterkunft als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert wird. Dies ermöglicht die Umnutzung der Bestandsgebäude für eine Wohnnutzung nach Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung. Der Bebauungsplan begründet somit nicht die zwingende Neuerrichtung von Gebäuden, sondern schafft auch die Voraussetzungen den Gebäudebestand langfristig und nachhaltig weiter zu nutzen.

Vom Amt für Umweltschutz wurden mehrere Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die seitens von Natur und Landschaft / Untere Naturschutzbehörde eingegangenen Ausführungen zu Natur und Landschaft wurden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurden im Oktober 2024 sowohl ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 (ASP 1) sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse aus den Gutachten wurden sowohl in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als auch in die Begründung einschließlich Umweltbericht aufgenommen.

Der Themenbereich Stadtklima wurde im Umweltbericht unter dem Schutzgut Klima ausführlich behandelt. Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes bzw. der Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Schlippenbach konnte auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Versickerungsfläche für Regenwasser im Plangebiet verzichtet werden. Eine Durchlüftung des Plangebietes wird durch die Gebäudestellung weiterhin gewährleistet.

Zum Themenbereich Lufthygiene wurde das Schutzgut Luft im Umweltbericht ausführlich behandelt.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden die Lärmemissionen und -immissionen für den Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärm in einer schalltechnischen Untersuchung vom Dezember 2023 ermittelt. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurden Lärmpegelbereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, so dass im Ergebnis die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Zudem wurde für das Plangebiet ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zu möglichen Lärmbeeinträchtigungen, die neben den Beeinträchtigungen durch den Flughafen Düsseldorf Airport, auch durch die Platzrunden des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen/Mülheim verursacht werden, aufgenommen.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Grundwasser wurden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht zum Schutzgut Wasser ausführlich beschrieben.

Ebenfalls wurde die Hinweise zu den Oberflächengewässern und zum Überschwemmungsgebiet des Rumbachs zur Kenntnis genommen; Beeinträchtigungen sind diesbezüglich

nicht zu erwarten.

Der Anregung zur Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer wurde gefolgt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird aufgrund der für eine Versickerung ungeeigneten Böden erst in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet und anschließend gedrosselt in den Schlippenbach geführt.

Eine Prüfung des Baugrunds wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft durchgeführt; Einflussnahmen auf den Grundwasserhaushalt sind dabei nicht zu erwarten.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde bestätigt, dass die innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Daher erfolgt die Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Schlippenbach.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden mehrere Anregungen und Hinweise geäußert.

Dem Hinweis des Dezernats 26 wurde gefolgt; aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim erfolgte im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zu Fluglärm-Beeinträchtigungen. Dem Hinweis des Dezernats 35 wurde ebenfalls gefolgt und die drei genannten öffentlichen Behörden hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange beteiligt.

Dem Hinweis des Dezernats 54 hinsichtlich des Hochwasserschutzes wurde gefolgt und die Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ geprüft; aufgrund der Entfernung der geplanten Wohnbebauung zu den durch seltene oder extreme Starkregenereignisse überflutende Flächen sind keine Gefahren für die Nachnutzung der Unterkunft für Geflüchtete als Wohnbebauung zu erwarten. Es sind für das Plangebiet daher keine besonderen Maßnahmen der Starkregenvorsorge zu treffen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im zweiten Verfahrensschritt, der förmlichen Beteiligung, wurden von der Öffentlichkeit zwei neue Anregungen eingebracht.

Die Stellungnahme eines Naturschutzbeirates der Unteren Naturschutzbehörde wurde erst mit zweijähriger Verzögerung seitens eines Fachamtes weitergeleitet.

Der Anregungen des Naturschutzbeirates wird gefolgt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft sowie für die anschließende Folgenutzung in Form von Mehrfamilienhäusern, welche durch den Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehem. Stadtgärtnerei – H 21“ planungsrechtlich vorbereitet wird, wurden sämtliche erforderliche naturschutzrechtlichen Gutachten erstellt und durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim geprüft.

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Errichtung der Flüchtlingsunterkunft bereits erfolgt.

Da die anstehenden Böden im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind, soll dieses in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße eingeleitet werden. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal wurde in Rücksprache mit der Medl von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr in Übereinstimmung mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Niederschlagswasserkanal in den Schlippenbach festgelegt. Die Niederschlagswasserentwässerung ist durch Einholen einer Genehmigung des Entwässerungsantrages zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den städtischen Niederschlagswasserkanal bei der Medl als Betreiber des Kanalnetzes einzuholen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sichergestellt.

Dem Einwand zur Verlagerung der Flächen für Versorgungsanlagen (Heizungsanlage sowie die Trafostation zur Stromversorgung des Plangebietes) wurde gefolgt. Die Flächen werden nunmehr im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet Forstbachtal sind daher nicht zu erwarten.

Der Anregung eines Bürgers, ein Vorkaufsrecht für ein privates Grundstück an der nördlichen Zeppelinstraße durch die Stadt Mülheim auszuüben, wird nicht gefolgt. Bei der Zeppelinstraße handelt es sich um eine Landesstraße (L 442) und diese befindet sich daher nicht in der Straßenbaulast der Stadt Mülheim an der Ruhr. Ein Vorkaufsrecht durch die Stadt Mülheim kann daher nicht ausgeführt werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde eine Ausübung des Vorkaufsrechts für das Privatgrundstück durch den Straßenbaulastträger auch nicht gefordert.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

- medl
- Evonik (Logistics-Pipelines)
- Gascade
- HWK Düsseldorf (HA III-2-Kommunale Wirtschaftsförderung)
- Amprion (Betrieb / Projektierung)
- Nord-West-Oel

- Flug 3 – E/MH
- Polizei – Essen 1 (Direktion Verkehr)
- Ruhrbahn
- PLEdoc
- EON-SE (CoC Crem / Mining)
- RMR (Abteilung GW/L) / Wegerecht und Leitungssicherungx
- Amt 53 Behindertenkoordination
- RWW (Netze)
- Ruhrverband (Abt. Essen/Duisburg)
- Thyssengas
- Amt 70 – Abfall 1
- Evangelische Kirche Mülheim

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden zwei Hinweise sowie eine Anregung geäußert.

Dem Hinweis des Dezernates 26 wurde bereits im vorherigen Verfahrensschritt gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes (VLP) Essen-Mülheim sowie der Hinweis zu Belästigungen durch Fluglärm des Verkehrslandeplatzes Essen/Mülheim wurden in den Bebauungsplan im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregung des Dezernates 33 zur Bewirtschaftung der externen Ausgleichsfläche wird gefolgt. In einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Mülheim und dem Projektentwickler bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen wird, findet eine diesbezügliche Regelung statt.

Dem Hinweis des Dezernats 35 wurde ebenfalls bereits im vorherigen Verfahrensschritt gefolgt und die drei genannten öffentlichen Behörden hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange beteiligt.

Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf, der bereits zur frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, wurde bereits auch berücksichtigt und es wurde dazu ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Telekommunikationsinfrastruktur sowie die Planausschnitte zu den vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung des Gesundheitsamtes, Umweltmedizin, wird gefolgt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mülheim und dem Projektentwickler wird die Umsetzung der gutachterlich festgestellten Schallschutzmaßnahmen geregelt.

Von dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, Umweltplanung wurden mehrere Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Den Anregungen / Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wird teilweise gefolgt.

Die inhaltliche Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB wird nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, sondern wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mülheim und dem Projektentwickler geregelt.

Ebenso findet das Regeldetail „Baumpflanzungen in Verkehrsflächen“ vom 12.01.2024 des Amtes für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen sowie die Umsetzung und Kostenübernahme der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen Berücksichtigung in dem städtebaulichen Vertrag.

Der Umweltbericht wurde unter Punkt 2.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt und Landschaft“ sowie unter Kapitel 3 redaktionell ergänzt bzw. modifiziert.

Den Anregungen zur Lufthygiene und Stadtklima zum Schutzgut Luft und Klima wurde gefolgt und die redaktionellen Änderungen im Umweltbericht aufgenommen.

Die Bedenken zum Thema Lärmschutz hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Fluglärmentwicklung des Verkehrslandesplatzes (VLP) Essen-Mülheim werden nicht geteilt. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erfolgte bereits ein Hinweis zum Fluglärm des Verkehrslandeplatzes.

Die Aussagen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, die bereits mit gleichem Inhalt zur frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, sind bereits Bestandteil der Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes.

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde zur Regenwasserbeseitigung wurden die textlichen Festsetzungen (unter Pkt. 2 der Landesrechtlichen Festsetzungen) und die Begründung incl. Umweltbericht zum Bebauungsplan redaktionell angepasst.

Die Aufnahme der hydrogeologischen Besonderheiten zum Grundwasserkörper 276_02 ist bereits im vorherigen Verfahrensschritt im Umweltbericht erfolgt.

4. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regionalplan Ruhr, der für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festlegt, dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, der für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche darstellt sowie den entsprechenden Zielsetzungen der Stadt, für neue Wohngebiete vorrangig die zur Verfügung stehenden

Innenbereiche und bereits vorgenutzte Flächen zu entwickeln, sind grundsätzlich keine planerischen Alternativen für das Plangebiet zu erkennen.

Als Planungsalternative könnte das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei - bei einer Aufgabe der Unterkunft für Geflüchtete sowie einem Rückbau der temporär genehmigten Gebäude - brachliegen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum soll der nachhaltigen Folgenutzung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie der Weiternutzung der geschaffenen Erschließungsinfrastruktur als Planungsalternative der Vorzug gegeben werden.

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.07.2025 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.

Die rechtssetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 31.07.2025

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

I.A.

Schulte Tockhaus

(Schulte Tockhaus)

