

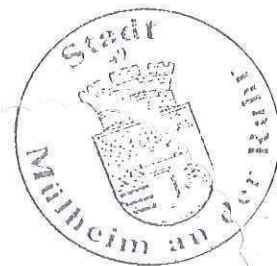
Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**„August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße
– I 23 (v)“**

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„August-Thyssen-Straße/ Schaumbeckstraße - I 23(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: Frau Irmgard Apeltrath, Mintarder Höfe 2
45481 Mülheim an der Ruhr und

Frau Laura Apeltrath, Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr und

Herr Tim Apeltrath
vertreten durch seine Mutter Frau Julia Apeltrath als Vormund
Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:



Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Innerhalb der im Vorhabengebiet als „Fouragebetrieb“ festgesetzten Fläche sind im

Baufenster 1 folgende Nutzungen zulässig:

- 2 Betriebswohnungen,
- Lagerung von Transport- und Betriebsgütern,
- Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen
- Werkstatt zur Wartung der Fahrzeuge bzw. Lagerung von Ersatzmaterialien
- Pferdestall mit 2 Boxen.

Im Baufenster 2.1 sind zulässig:

- Lagerung von Transport- und Betriebsgütern,
- Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen.

Im Baufenster 2.2 sind zulässig:

- Büro des Fouragebetriebes,
- Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.

3. Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt belastet:

- Fahrrecht zugunsten des Fouragebetriebes,
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Gestaltung der Außenbauteile des Bürogebäudes sind die Anforderungen zur Schalldämmung schutzwürdiger Gebäude nach DIN 4109 zu berücksichtigen. Eine Nachtverladung der Transportgüter (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist maximal 10mal im Jahr zulässig.

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 5.1 In dem fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen auf der östlichen Seite der Schaumbeck und in dem vier Meter breiten Pflanzstreifen südlich der Schaumbeckstraße, die durch Rückbau befestigter Flächen und baulicher Anlagen neu entstehen (s. Maßnahme M1 des LBPs), ist eine Begrünung mit einem Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen. Eine zweite Mahd kann optional nach dem 15. September erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen oder bei geringem Aufwuchs auf der Fläche zu mulchen. Das Ausbringen von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Lagerung von Materialien oder Maschinen ist im Bereich der Maßnahmenflächen ebenfalls unzulässig.
- 5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes sind am Gewässerlauf der Schaumbeck und an der Schaumbeckstraße 8 Silber-Weiden zu pflanzen. Die Weiden sind aus Steckhölzern von Weiden vor Ort zu ziehen. 7 Weiden sind als Kopfbäume zu schneiden (s. Maßnahme M3 des LBPs östlich der Schaumbeck), 1 Weide (s. Maßnahme M 2 des LBPs westlich der Schaumbeck) ist freiwachsend zu belassen.
- 5.3 Ein fünf Meter breiter Uferrandstreifen westlich des Gewässers „Schaumbeck“ ist durch einen Zaun zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der ULB durchzuführen (s. Maßnahme M4 des LBPs).

- 5.4 Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubebauung in den Baufenstern 2.1 und 2.2 ist in der unmittelbar angrenzenden privaten Grünfläche in Rasenmulden über die belebte Bodenschicht zu versickern (s. Maßnahme RM1 des LBPs).
- 5.5 Zur Minderung der Versiegelung sind die erweiterten Hofflächen im Osten des Vorhabengebietes, Flurstück 300, wasserdurchlässig (z.B. mit Schotter, Rasengittersteinen) zu befestigen (s. Maßnahme RM2 des LBPs).
- 5.6 Beim Rückbau von Gebäude und befestigten Flächen im Kronentraufbereich der Bäume sind zum Schutz der Bäume Beschädigungen des Wurzelwerkes und der Baumkronen zu vermeiden. Es sind die Vorgaben der RAS LP 4, ZTV-Baumpflege und der DIN 18920 zu berücksichtigen (s. Maßnahme RM4 des LBPs).

II. Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsplan

Der westliche Teil des Vorhabengebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2.2.20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“.

Verbandsgrünfläche

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 11.

III. Hinweise

Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld „Ruhr“

Das Plangebiet befindet sich über dem erteilten Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld „Ruhr“. Inhaberin der Erlaubnis „Ruhr“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel zu 51% sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH, Dithmarscher Straße 13 in 26723 Emden zu 49%. Die erteilte „Erlaubnis“ gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) war positiv, es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ ist bei Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Baumschutz

Generell gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach der RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege und DIN 18920 fachgerecht zu behandeln. Schäden an Wurzeln und im Kronentraufbereich der Bäume sind zu vermeiden. Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Löschwasser

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. Arbeitsblatt V 405 des DVGW (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Dieses kann durch das Trinkwassernetz des RWW (48m³/h) und Entnahme von Löschwasser aus der Ruhr, die nur ca. 300m entfernt ist, bereit gestellt werden. Die Fahrbahnbreite der privaten Zufahrt, die eine Länge von 50 Metern überschreitet, muss in allen Bereichen mindestens 3,0 m betragen. Für die Entnahme von Ausrüstungsgegenständen von den Fahrzeugen ist bis zu 5,0 m Platzbedarf erforderlich, der durch einen freien Zugang auf das angrenzende Feld zu gewährleisten ist. Die Anforderungen an Wegebreiten wie auch an Aufstellungs- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Feuerwehr bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Artenschutz

Der Rückbau der Gebäude sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum 01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten eine erneute Sichtung der abzubrechenden Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich Brutstätten von Vögeln durchzuführen (s. Maßnahme RM3 des LBPs).

Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen durch den Flugbetrieb des Flughafens DUS die in der DIN 4109 unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr beschriebenen "maßgeblichen Außenlärmpegel" nicht vor. Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms grundsätzlich mindern.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„August-Thyssen-Straße/ Schaumbeckstraße - I 23(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung inklusive Umweltbericht

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

Vorhabenträger: Frau Irmgard Apeltrath, Mintarder Höfe 2
45481 Mülheim an der Ruhr und

Frau Laura Apeltrath, Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr und

Herr Tim Apeltrath
vertreten durch seine Mutter Frau Julia Apeltrath als Vormund
Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:



**Mülheim an der
Ruhr**



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung	4
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RFNP)	4
2.2 RÄUMLICH-FUNKTIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT (RFEK)	5
2.3 BEBAUUNGSPLAN	5
2.4 LANDSCHAFTSPLAN	5
2.5 GENDER MAINSTREAMING	6
3. Ziele und Zwecke der Planung	6
3.1 ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG	6
3.2 PROJEKTDESCREIBUNG	7
3.3 ZIELE UND ZWECHE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (VBB)	11
4. Begründung der Festsetzungen	11
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	12
4.3 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATION DES EINGRIFFS	13
4.4 ERSCHLIEßUNG	15
4.5 LEITUNGSRECHT	16
4.6 VER- UND ENTSORGUNG	16
4.7 IMMISSIONSSCHUTZ	17
5. Planungsalternativen	17
6. Städtebauliche Kenndaten	18
7. Kosten- und Realisierungsrahmen	18

Teil B	19
1. Umweltbericht	19
1.1 INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	19
1.2 FUNKTIONEN UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	20
1.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
1.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	25
1.3.2 Schutzgut Mensch	26
Abbildung 1.3.2: Fluglärmbelastung im Plangebiet nach GFL 2006	31
1.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
1.3.4 Schutzgut Boden/Relief	38
1.3.5 Schutzgut Wasser	40
1.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	43
1.3.7 Schutzgut Klima und Luft	44
1.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	46
1.4 WECHSELWIRKUNGEN UND KUMULATIVE EFFEKTE ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	47
1.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	48
1.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	48
1.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	48
1.6.2 Monitoring	49
1.7 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES	49

Teil A - Begründung

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "August-Thyssen-Straße/ Schaumbeckstraße – I 23 (v)" liegt westlich der Ruhr und südwestlich der Landesstraße L62 (August-Thyssen-Straße) im ländlichen, durch Einzelgehöfte geprägten Bereich nördlich der Ortslage Mintard. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Saarn, Flur 55 die Flurstücke 250, 300, 156 und kleine Teilflächen der Flurstücke 301 und 157 im Anschluss an die Landesstraße. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 7.254 Quadratmetern auf.

Das Plangebiet wird im Norden von der Schaumbeckstraße und im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten grenzt die Hofstelle des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes „Kohlingshof“ an das Vorhabengebiet an. Das Plangebiet ist über eine Privatstraße auf direktem Weg an die Landesstraße L62 angebunden. Es liegt im erweiterten Auenbereich der Ruhr, der von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland, Gemüse) geprägt ist. Weiterhin gibt es mehrere Campingplätze und Ausflugslokalitäten in der näheren Umgebung, die ebenfalls über die Landesstraße L62 erschlossen werden.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Mintarder Höfe 2, die seit ca. 80 Jahren bis heute von einem Fouragebetrieb genutzt wird. Im Osten wird die Liegenschaft von dem Flurstück 300 arrondiert. Die private Zufahrt zum Betrieb befindet sich ebenfalls östlich der Hofstelle. Das Plangebiet wird durch den Bachlauf „Schaumbeck“ in zwei Teile geteilt: Den östlichen Teil nehmen Gebäude der alten Hofstelle und befestigte Betriebsflächen des dort ansässigen Fouragebetriebes ein. Der westliche Teil wird als Grünland bewirtschaftet. Das Plangebiet weist ein nur geringes Gefälle auf.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) stellt im Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Regionalen Grünzüge und der Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE).

Die vorliegende Planung soll den bestehenden, gewachsenen Fouragebetrieb in seinem Bestand durch eine anlagenbezogene Festsetzung sichern. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (hier Regionaler Flächennutzungsplan RFNP) zu entwickeln. Dies gilt auch für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entwicklungen mit abweichender Konkretisierung sind bei Flächengrößen unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha bei Wahrung der städtebaulichen Ordnung möglich, wenn die abweichend entwickelte Fläche gegenüber der Gesamtfläche, aus der sie entwickelt wird, eindeutig untergeordnet ist und es sich um eine zumindest überwiegend bestandsorientierte Planung handelt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt somit als „aus dem RFNP entwickelt“.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept (RFEK) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 wird das Vorhabengebiet keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet. Es liegt nördlich des „sonstigen Bereiches“ Mintard im Teilraum „Saarn“.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 04.06.1963 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Ruhraue Kettwig“ und ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes mit der Festsetzungsnummer 2.2.2.20 „*Ruhraue zwischen Menden und Mintard*“ des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Außerdem gehört es zu der Verbandsgrünfläche Nr. 11 und dem überörtlich bedeutsamen Freiraum des überregionalen Grüngürtels längs der Ruhr.

Der betrieblich genutzte Bereich des Vorhabengebietes (d.h. die Betriebsflächen und Gebäude östlich des Gewässerrandstreifens der Schaumbeck) sowie die privaten Verkehrsflächen zur Erschließung des Betriebes wurden aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr und somit aus dem Landschafts-

schutz entlassen. Hierzu wurde ein separates Landschaftsplan-Änderungsverfahren parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

2.5 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.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „August-Thyssen-Straße/ Schaumbeckstraße – I 23 (v)“ und die damit verfolgten städtebaulichen Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Frauen und Männern sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die ehemalige Hofstelle des „Wandershofes“ (Mintarder Höfe 2), die den Firmensitz des Fouragebetriebes bildet und von einer der Inhaber bewohnt wird. Der Verbleib des Betriebes am Standort und die Ermöglichung einer Neustrukturierung von Lagerflächen erfolgt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel ist es, die Errichtung einer Lagerhalle mit angegliederten Büroräumen baurechtlich zu sichern. Die beiden vorhandenen Lagerhallen und das Garagengebäude sind nicht ausreichend dimensioniert und nicht mehr sanierungsfähig, so dass sie mit Genehmigung der Neubebauung abgerissen werden. Das Büro des Betriebes ist übergangsweise bis zur Fertigstellung eines Bürogebäudes in Baucontainern untergebracht, die nach Fertigstellung des Bürogebäudes vom Grundstück entfernt werden.

Bei dem Fouragebetrieb Apeltrath handelt es sich um ein alteingesessenes Familienunternehmen, das aktenkundlich seit 1936 auf dem Kohlshof (Mintarder Höfe 1)

existiert und 1966 auf den Wandershof (Mintarder Höfe 2) verlagert wurde. 1975 wurde der Fouragebetrieb Apeltrath als Gewerbebetrieb am heutigen Standort eingetragen. 1993 wurde die Erlaubnis zum allgemeinen Güternahverkehr und 1997 die Lizenz für den grenzüberschreitenden Güterverkehr erteilt. Der Fouragebetrieb wird heute noch von Frau Irmgard Apeltrath geleitet. Die angestrebte Neustrukturierung wird von Frau Irmgard Apeltrath zusammen mit ihren beiden Enkelkindern Laura und Tim Apeltrath, die den Betrieb mittelfristig übernehmen werden, durchgeführt. Der Familienbetrieb Apeltrath wurde 2015 in eine GmbH umgewandelt. Als „Fourage“ wurde ehemals beim Militär das Pferdefutter, d.h. Hafer, Heu und Stroh bezeichnet. Heute steht der Begriff im geläufigen Sprachgebrauch allgemein für Futtermittel und Einstreu für Tiere. Der Betrieb Apeltrath beinhaltet den Handel mit solchen landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wobei der Schwerpunkt auf dem Transport der Güter liegt. Kunden des Betriebes sind z.B. Zoos und Tiergärten, die für ihre Tiere besondere Futtermittel benötigen. So wird z.B. der Zoo Berlin vom Fouragehandel Apeltrath mit in Frankreich produziertem Heu beliefert. Da über die Fernstrecken Fahrten ohne Fracht wirtschaftlich unrentabel sind, transportiert das Unternehmen auch nicht landwirtschaftliche Güter wie z.B. Baucontainer und Maschinen. Es überwiegt jedoch der Transport landwirtschaftlicher Produkte.

Teilweise ist es notwendig, die Fourage im Betrieb zwischenzulagern. Hierfür sind ausreichend trockene und schadstofffreie Lagerflächen notwendig, die auch zum kurzfristigen Unterstellen der LKWs mit Ladung geeignet sein müssen. Um die Fracht eigenständig be- und entladen zu können, verfügt der Betrieb auch über Kranwagen.

3.2 Projektbeschreibung

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im nördlichen Teil des Vorhabengebietes Baurecht für die Errichtung einer 765 m² großen Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude mit einer Grundfläche von 53 m² geschaffen.

Nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Halle in den Außenmaßen von 25,50 m Breite und 30,00 m Tiefe zu errichten. Die Halle ist traufseitig, d.h. mit der schmalen Seite zum Hof auszurichten. Die Maße der Halle ergeben sich aus LKW-Abmessungen und Rastermaßen des Hallenbaus. Der Dachüberstand beträgt im Süden zum Betriebshof 6 m, im Norden 4 m. Das Innenmaß der Gebäudetiefe beläuft sich somit auf 20 m. Im Westen und Osten beträgt der Dachüberstand nur ca. 0,75 m. Die Halle ist an drei Seiten geschlossen, zum Hof in südlicher Richtung - von dem aus die Haupteinschließung erfolgt - ist sie offen. Über ein Tor in der Nordwand der Halle ist ein Zugang zu dem Dachüberstand im Norden gegeben, wo zusätzlich Materialien gelagert werden können. Darüber hinaus sind die überdach-

ten Lagerflächen auch aus nördlicher Richtung über einen 4 m breiten befestigten Weg erschlossen. Die Halle ist mit einem flach geneigten Satteldach mit 10,5° Neigung mit einer Dacheindeckung aus rotem Eternit zu erstellen. Die Fassaden sind oberhalb eines ca. 0,5 m hohen Steinsockels im Norden und Osten mit einer Holzverkleidung zu versehen. An der westlichen Giebelseite der Halle ist die Fassade über dem Steinsockel bis zu einer Höhe von ca. 2,50 m Höhe mit einem Klinker und darüber ebenfalls mit Holz zu verblenden. Das Mauerwerk ist im Abstand von ca. 5 Metern durch senkrechte Holzbalken zu gliedern. Die Fassadengestaltung im Westen dient der optischen Anpassung des neuen Gebäudes an das Fachwerk der alten Nebengebäude. Aus architektonischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sollen die Firsthöhen der projektierten Gebäude die Firsthöhen des Gebäudebestandes nicht überschreiten.

An der südwestlichen Giebelseite der Lagerhalle wird in einem zweiten Bauabschnitt ein Büro mit einer Grundfläche von 53 m² angebaut. Sieben Quadratmeter des Gebäudes befinden sich unterhalb des Dachüberstandes der Halle. Das Büro ist als Massivbau zweigeschossig mit einem Flachdach zu errichten. Die Dachhöhe beträgt 49.00 m über Normalhöhe Null (NHN) und liegt somit unterhalb des Firstes der Lagerhalle. Die Fassade wird zur Anpassung an den Gebäudebestand und die neue Lagerhalle mit einer Holzverschalung versehen. Nach Fertigstellung des Bürogebäudes werden die Sozialeinrichtungen der Mitarbeiter aus den alten Nebengebäuden in das neue Gebäude verlegt. Die getroffenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen die Möglichkeit offen, die Dachflächen optional für eine Photovoltaikanlage zu nutzen.

Die projektierten Gebäude sind im Norden des Betriebshofes geplant. Für die Neubebauung werden eine Garagenzeile und zwei alte Hallen abgerissen. Die beiden als Büro genutzten Baucontainer sind zur Freimachung des Baufeldes zu versetzen. Sie bleiben als Provisorium bis zur Fertigstellung des Bürogebäudes in Betrieb.

Der Gebäudebestand im Südwesten des Betriebshofes, der zwei Betriebswohnungen, Nebengebäude zur Lagerung und Unterstellung von Betriebsmitteln, Maschinen sowie der privaten PKWs und einen privaten Pferdestall mit zwei Pferdeboxen beinhaltet, wird durch Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich im Bestand gesichert. Die Sanitäreinrichtungen der Mitarbeiter werden nach Fertigstellung des Bürogebäudes zurück gebaut.

Bei dem Fouragebetrieb handelt es sich um ein Familienunternehmen. Das Bauleitplanverfahren dient der Neuordnung und Optimierung des Betriebes zur Existenzsiche-

nung am vorhandenen Standort. Eine Erweiterung ist nicht Gegenstand des Verfahrens und wird aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten auch nicht angestrebt.

Der Fouragehandel Apeltrath umfasst derzeit sechs LKWs, einen Traktor sowie einige Anhänger. Frau Apeltrath beschäftigt acht Mitarbeiter. Eine Erweiterung der Belegschaft oder des Maschinenparks ist nicht geplant. Die zukünftige Be- und Entladetätigkeit wie auch die Verkehrsbewegungen auf der Hoffläche entsprechen somit dem heutigen Zustand. Aufgrund der in der Regel nur einmal täglichen Be- und Entladung der sechs LKWs sind die Verkehrsbewegungen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar. In den Nachtstunden von 22.00 bis 6.00 Uhr findet nur ausnahmsweise, d.h. in weniger als 10 Fällen pro Jahr, eine Be- oder Entladung statt.

Die Erschließung des Betriebes erfolgt wie bisher über die Privatstraße zur Landesstraße L62. Für die betriebliche Nutzung der Zufahrt liegt vom Straßenbauamt NRW eine Sondernutzungserlaubnis vor. Die Zufahrt wird im Anschlussbereich an die Landesstraße durch Schotterung einer bis zu 1,25 m breiten Aufweitung ertüchtigt.

Das oberflächlich von den neu befestigten Flächen und Dächern ablaufende Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die belebte Bodenschicht versickert.

Im Rahmen des Bauleitplanes wird die Eingrünung der Betriebsflächen in nordwestlicher und nördlicher Richtung zur Schaumbeckstraße durch Anlage eines 4 bis 5 m breiten Grünstreifens optimiert. In dem Grünstreifen sind sieben Kopfweiden zu pflanzen, die den vorhandenen Baumbestand ergänzen. Darüber hinaus sind die betrieblichen Nutzungen am Gewässerlauf zurückzunehmen und ein 5 m breiter Uferrandstreifen bereitzustellen. Beide Maßnahmen dienen der Förderung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers im Vorhabengebiet.

Gegenüber dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben sich im Zuge des Verfahrens einige Änderungen ergeben. Diese begründen sich auf die Notwendigkeit eines Wechsels des Vorhabenträgers aufgrund eines Todesfalls. Darüber hinaus dienen die Änderungen der Optimierung des Vorhabens am Standort sowie der Berücksichtigung von Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Aufgrund des Todesfalls des Vorhabenträgers Herr Hubert Apeltrath musste im Verfahren ein Wechsel der Vorhabenträger erfolgen. Seine beiden Kinder Laura und Tim Apeltrath treten als Erben in die vertraglichen Vereinbarungen ein. Mittelfristig ist eine Übernahme des Betriebes durch die Kinder geplant. Frau

Irmgard Apeltrath leitet bis dahin den Betrieb weiter und bleibt als eine der Vorhabenträger bestehen.

- Der Uferrandstreifen der Schaumbeck weist zukünftig im Bereich von Freiflächen beidseitig eine Breite von 5 m auf; in diesen Bereichen sind Nutzungsauflagen und Pflanzgebote festgesetzt. Der Uferrandstreifen westlich der Schaumbeck wird auf Anregung des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) und dem Landschaftsbeirat vollständig aus der Nutzung genommen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) durchzuführen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde in der Formulierung entsprechend präzisiert.

Von einer Verlagerung von Baugrenzen des Gebäudebestandes, die eine Neuerrichtung von Gebäuden (z.B. nach Brand) außerhalb des Gewässerrandstreifens an einem anderen Standort zur Folge hätte, wurde nach eingehender Prüfung Abstand genommen.

- Private Grünflächen werden im Norden und Nordwesten bis an die Gebäudekanten herangezogen; hierdurch wird die Ausdehnung der Betriebsflächen zum Gewässer begrenzt und eine klare Nutzungsgrenze dargestellt.
- Die Betriebsflächen werden im Norden zur Schaumbeckstraße durchgängig mit einem mindestens 4 m breiten Grünstreifen eingegrünt; mit der Flächenausweisung als private Grünfläche in Verbindung mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes wird eine Eingrünung des Betriebes sicher gestellt. Festsetzungen im VBB bezüglich des Ausschlusses einer Ein-/Ausfahrt auf die Schaumbeckstraße erübrigen sich, da es keine direkte Anbindung der Betriebsflächen an die Straße gibt.
- In der privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes wird dem RWW für eine vorhandene Hauptwasserleitung und der Telekom für ein Steuerungskabel ein Leitungsrecht eingetragen. Für die Wasserleitung berücksichtigt dieses einen 10 m breiten Schutzstreifen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der Einmündung der privaten Zufahrt auf die Landesstraße L62 auf die nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau NRW notwendigen Aufweitungsflächen ausgedehnt. Die Privatstraße überlagert im Einmündungsbereich die Flurstücke 301 und 157. Für beide Teilflächen liegt eine Einverständniserklärung der Eigentümer bezüglich der Nutzung als Verkehrsfläche durch den Fouragebetrieb vor. Für die Teilflächen wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Fahrrecht festgesetzt.

3.3 Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Existenzsicherung des alteingesessenen Familienbetriebes Apeltrath am Standort Mintarder Höfe 2. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem vorhandenen Betrieb die Möglichkeiten zur Umstrukturierung und Optimierung der Betriebsflächen gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet eine anlagenbezogene Festsetzung, welche den derzeitigen Nutzungsumfang sichert.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

1. Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Lager- und Maschinenhallen nebst Pferdestall mit zwei Boxen,
2. planungsrechtliche Sicherung zweier vorhandener Betriebswohnungen,
3. planungsrechtliche Sicherung der privaten Grünflächen unter besonderer Berücksichtigung des Gewässers Schaumbeck,
4. planungsrechtliche Sicherung der Erschließung,
5. Realisierung von überdachten Lagermöglichkeiten für Futtermittel und sonstige Transportgüter,
6. Realisierung von Unterstellmöglichkeiten für LKWs und Maschinen,
7. Realisierung eines Bürogebäudes mit Sozialeinrichtungen,
8. Realisierung einer Eingrünung des Betriebsgeländes in nördlicher Richtung zur Schaumbeckstraße,
9. Realisierung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens an der Schaumbeck im Vorhabengebiet (außerhalb des zu erhaltenden Gebäudebestandes) zur Förderung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) werden im westlichen Teil des Plangebietes eine private Grünfläche und im östlichen Teil eine Betriebsfläche für den Fouragebetrieb mit zwei Betriebswohnungen festgesetzt. Die Grenze zwischen den Nutzungen bilden der östliche Gewässerrandstreifen der Schaumbeck und die daran anschließenden gewässerbegleitenden Grünstrukturen.

Im VBB wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Betriebsfläche des Fouragehandels durch zwei Baufenster festgesetzt. Mit dem Baufenster 1 wird der Gebäudebestand des ehemaligen „Wandershofes“ planungsrechtlich gesichert. Zum

Gebäudebestand zählt ein Wohnhaus mit angebauten Nebengebäuden. In den Nebengebäuden wurde eine weitere Betriebswohnung ausgebaut. Ansonsten dienen die Gebäude der Lagerung von Transportgütern wie Heu und Stroh, zur Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen einschl. der notwendigen Materialien für den Betrieb und zur Wartung der Fahrzeuge. In einem Nebengebäude sind zwei Pferdeboxen vorhanden, die für die private Pferdehaltung genutzt werden. Das Baufenster 1 umschließt eine Fläche von 703 Quadratmetern.

Im Nordosten der Hofstelle wird mit dem Baufenster 2 planungsrechtlich die Möglichkeit zur Errichtung der projektierten Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 811 m² gesichert. Die Lagerhalle, die zur Unterstellung beladener LKWs und von Betriebsgütern dienen wird, wird in den Abmessungen von 25,5 m x 30 m im größeren östlichen Teil des Baufensters errichtet. In einem 2. Bauabschnitt wird an der südwestlichen Giebelseite der projektierten Lagerhalle ein zweigeschossiges Bürogebäude angebaut, in dem auch die Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter untergebracht werden. Der Anbau weist eine Grundfläche von 53 m² auf. Der Zugang zu beiden Gebäudeteilen erfolgt vom Betriebshof aus südlicher Richtung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan mit Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen dient im Baufenster 1 zur Bestandssicherung. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (Firsthöhe von max. 51,40 m über NHN und Traufhöhe von 45,60 m über NHN) entsprechen daher den Höhen des Gebäudebestandes.

In den Baufenstern 2.1 und 2.2 trägt die maximale Höhenfestsetzung sowie die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußboden-Höhe (EFH) der Konkretisierung der Neubebauung bei. Zur Wahrung des Ortsbildes wird die Firsthöhe der projektierten Halle im Baufenster 2.1 um ca. 0,8 m unter den Firsthöhen des Gebäudebestandes festgesetzt. Die Höhen werden mit der Maximalhöhe für die Traufhöhen (TH) TH 1 der Halle, die die maximalen Dachhöhen ohne Dachüberstände angibt, im Süden mit 49,1 m über NHN und im Norden mit 48,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Dachhöhe im Bereich der Stehwände im Süden von 6,85 m und im Norden von 6,25 m. Die Traufhöhen TH 2 geben die Traufhöhen der Dachüberstände an. Die TH 2 wird im Süden mit 47,8 m über NHN und im Norden mit 47,6 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht im Süden einer Höhe der Traufe von 5,55 m und im Norden von 5,35 m. Die Firsthöhe der Halle beträgt maximal 50,6 m über NHN, was einer Höhe von maximal 8,35 m entspricht. Die EF-Höhe des Gebäudes ist mit 42,25 m über NHN festgesetzt.

Das an die Halle angegliederte Bürogebäude ist mit einem Flachdach zu errichten. Mit den Festsetzungen der Oberkante (OK) der Dachfläche mit 49,0 m über NHN und einer EF-Höhe von 42,40 m über NHN wird mit einer Gebäudehöhe von 6,60 m dem angestrebten zweigeschossigen Ausbau entsprochen. In der Raumwirkung wird sich das Bürogebäude dem Gebäudebestand und auch der Lagerhalle optisch unterordnen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich ist für die geplante Neubebauung nur ein Standort im nördlichen Teil des Betriebshofes gegeben, da ausreichend große Rangierflächen für die Betriebsabläufe von baulichen Einrichtungen freigehalten werden müssen.

Für die geplante Neubebauung orientieren sich die Baugrenzen im Nordwesten und Norden am Gewässerrandstreifen der Schaumbeck. Mit den festgesetzten Grenzen wird der nach § 38 Landeswassergesetz (LW NW) geforderte Abstand von 5 Metern mit allen neuen Gebäudeteilen zum Gewässer eingehalten.

Im Osten beträgt der Abstand von dem Hallengebäude zu dem benachbarten Grundstück über 9,0 Meter, um die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einzuhalten. Gleichzeitig ist diese Abstandsfläche so dimensioniert, dass sie als Stellfläche für Fahrzeuge des Betriebes genutzt werden kann.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen zur Sicherung des Altbestandes wurde ein Verschieben der Baugrenzen geprüft, da derzeit das alte Wohnhaus im Südwesten auf einer Länge von ca. 10 Metern ca. 3,30 m weit in den 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen der Schaumbeck hereinragt. Mit den veränderten Baugrenzen sollte in der Zukunft bei einem Wiederaufbau von Gebäuden der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Allerdings wurde nach Abwägung der baulichen und betrieblichen Schwierigkeiten bei der Wiederherstellung von einzelnen Gebäudeteilen in veränderten Baugrenzen Abstand von einer Änderung genommen. Die Abwägung erfolgte auch unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes, da Möglichkeiten einer Ausbreitung des Gewässers in dieser Richtung vorhanden sind und erhalten bleiben. Durch das Baufenster ist eine Erweiterung der Gebäudesubstanz im Bereich des Gewässerrandstreifens jedoch ausgeschlossen.

4.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Kompensation des Eingriffs

Mittels eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP, Büro PACYNA, Duisburg, September 2015) wurden die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft untersucht und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermit-

telt. Weiterhin wurde zwecks Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange eine Artenschutzprüfung (ASP, Büro PACYNA, Duisburg, September 2015) durchgeführt.

Die Erarbeitung des LBPs erfolgte unter Berücksichtigung des § 1a BauGB. Danach sind Maßnahmen der Vermeidung oder Verringerung in der Abwägung ebenso zu berücksichtigen wie der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Von der geplanten Neubebauung im Rahmen der Umstrukturierung der Betriebsflächen sind im Wesentlichen befestigte Hofflächen sowie ehemalige Lager- und Betriebsgebäude betroffen. Der Gehölzbestand im Plangebiet wird vollständig erhalten. Im Zuge der geplanten Neuordnung werden die Betriebsflächen weiter von dem Gewässer Schaumbeck abgerückt, so dass ein mindestens 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen entsteht. Durch Festsetzung von privaten Grünflächen kann darüber hinaus zukünftig eine Eingrünung des Betriebes in nördlicher Richtung zur Schaumbeckstraße und nach Süden zur Feldflur sicher gestellt werden.

Zur Minderung/Vermeidung von Eingriffen ist der Baumbestand zu erhalten und während der Baumaßnahme nach den Vorgaben der RAS LP 4, der ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 zu schützen und das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dezentral über die belebte Bodenschicht zu versickern. Darüber hinaus sind neue Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

Zur Kompensierung des Eingriffs sind Strukturen im Uferrandstreifen der Schaumbeck zu optimieren. Hierzu zählen der Rückbau befestigter Flächen und baulicher Anlagen, die Initiierung einer naturnahen Entwicklung eines Uferrandstreifens sowie die Ergänzung des Baumbestandes an den Ufern um acht Silber-Weiden. Durch die geplanten Maßnahmen kann die notwendige Kompensation am Eingriffsort vollständig realisiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen. Die Vermeidungsmaßnahmen beinhalten eine Terminierung des Gebäudeabbruchs außerhalb der Vogelbrutzeit oder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Mülheim an der Ruhr nach einer Sichtkontrolle auf Brutvögel.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kap. 1.3.3 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, Kap. 1.3.4 „Schutzgut Boden/Relief“ und Kap. 1.3.6 „Schutzgut Landschafts- und Ortsbild“) zu entnehmen.

4.4 Erschließung

Das Vorhabengebiet liegt westlich der August-Thyssen-Straße (L62), die als Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem dient. Die innere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der August-Thyssen-Straße über einen Privatweg im Osten des Vorhabengebietes. Der Weg befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger und wird ausschließlich für die Erschließung des Fouragebetriebes genutzt. Der Privatweg ist auf einer Breite von ca. 3,0 mit einer Asphaltdecke mit seitlich anschließender Bankette ausgebaut und grundsätzlich zur Aufnahme des LKW-Verkehrs geeignet. Im Einmündungsbereich auf die Landesstraße ist die Zufahrt bis auf ca. 20 Meter Breite aufgeweitet. Die Aufweitung liegt weitgehend im Bereich der Straßenparzelle des Landesbetriebes NRW. Sie überlagert jedoch sowohl im Norden als auch im Süden die angrenzenden Grundstücke privater Eigentümer.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat unter Berücksichtigung von Ertüchtigungsmaßnahmen eine Sondernutzungserlaubnis für die betriebliche Nutzung des Privatweges erteilt. Die Ertüchtigungsmaßnahmen umfassen an der Südseite der Einmündung der Zufahrt auf die Landesstraße auf einer Länge von ca. 24 m eine zusätzliche Schotterung in der Breite von 1,25 m. Durch die ergänzende Schotterung wird die Ausfahrt der LKWs auf die Landesstraße verbessert. Für die zusätzliche Wegebefestigung wie auch die Nutzung von befestigten Erschließungsflächen auf benachbarten Grundstücken haben die Eigentümer schriftlich ihr Einverständnis erklärt und darüber hinaus wird ein Fahrrecht zugunsten des Fouragebetriebes festgesetzt.

Der Fouragebetrieb verfügt über sechs LKWs mit Anhängern. Die Gespanne haben eine Gesamtabmessung von 18,75 x 2,55 Metern. Drei der Gespanne werden auf dem Hof geparkt, drei weitere in der Westhälfte der Lagerhalle. Da der Fouragebetrieb meist Fernfahrten durchführt, sind jedoch nur an wenigen Tagen überhaupt alle Fahrzeuge auf dem Hof. Für den betriebseigenen Traktor gibt es Unterstellmöglichkeiten in den vorhandenen Nebengebäuden. Die Anhänger, derzeit vier Stück mit den Abmessungen 8,40 x 2,55 m, werden östlich der geplanten Lagerhalle geparkt. Für die Mitarbeiter stehen acht Parkplätze auf den Betriebsflächen sowie zusätzlich ein Behindertenparkplatz zur Verfügung. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für die Fahrzeuge Stellplatzflächen gekennzeichnet. Die privaten PKWs werden östlich des Gebäudebestandes und in den alten Nebengebäuden geparkt.

4.5 Leitungsrecht

Die privaten Grünflächen im westlichen Teil des Vorhabengebietes werden in Nord-Süd-Richtung von einer Trinkwasserleitung der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW) gequert. Hierbei handelt es sich um eine Hauptwasserleitung mit einem Durchmesser DN 700. Zudem verläuft in gleicher Trasse ein Telefonkabel. Zur Sicherung der Leitungen wird den Versorgern ein Leitungsrecht eingeräumt. Für die Trinkwasserleitung umfasst das Leitungsrecht einen insgesamt 10 m breiten Schutzstreifen (jeweils 5 m seitlich der Leitung) zugunsten der RWW.

4.6 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Neubebauung besteht gemäß den bestehenden Vorschriften des Landeswassergesetzes (§ 51a LWG NW) die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Bodenuntersuchungen auf benachbarten Flächen lassen für das Vorhabengebiet auf eine „gute Eignung“ des natürlichen Bodens für die Versickerung von Regenwasser schließen. Das Niederschlagswasser der neuen Dächer wie auch der befestigten Hofflächen ist daher über die belebte Bodenschicht in Rasenmulden zu versickern. Zur Sicherstellung der Versickerung werden im VBB westlich und nördlich der projektierten Bebauung Grünflächen festgesetzt, in denen die Rasenmulden zur Aufnahme des Niederschlagswassers angelegt werden. Das anfallende Schmutzwasser ist wie bisher über einen Kanalschacht in dem Privatweg dem vorhandenen Abwasserkanal in der August-Thyssen-Straße zuzuführen.

Weitere Details sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung, Kap. 1.3.5 „Schutzgut Wasser“) zu entnehmen.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom erfolgt über das vorhandene Netz. Neue Anschlüsse sind nicht erforderlich. Die getroffenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen die Möglichkeit offen, die Dachflächen optional für eine Photovoltaikanlage zu nutzen, so dass auch alternative Energiequellen zur Versorgung herangezogen werden können.

Die Müllentsorgung wird unverändert durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

4.7 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet ist durch Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr im Bereich der Mintarder Brücke der Bundeautobahn 52 und durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf Airport DUS vorbelastet.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen auf der Bundesautobahn 52 im Bereich der Mintarder Brücke. Berechnungen bzw. Kartierungen zu den Lärmimmissionen auf der Mintarder Brücke der BAB 52 zeigen abweichende Ergebnisse im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie und des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) für das Plangebiet. Ursachen in der Abweichung der Ergebnisse liegen vermutlich in der Modellierung der Brücke. Darüber hinaus ist die zu erwartende lärmreduzierende Wirkung der neuen Deckschicht im Heißeinbau mit Größtkorn 5 mm (DSH-V 5) der Brückenfläche noch nicht mit berücksichtigt. Aufgrund der widersprüchlichen Ergebnisse ist eine fachliche Situationseinschätzung kaum möglich. Da es sich jedoch hier um die Bestandssicherung des Fouragebetriebes handelt und keine neue Wohnbebauung geplant ist, ergeben sich aus Sicht des Lärmschutzes keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Für die geplanten Büroräume, bei denen es sich nach DIN 4109 um schutzwürdige Räume handelt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu erbringen.

Zum Schutz der benachbarten Bevölkerung sind die Betriebszeiten auf 6.00 bis 22.00 Uhr beschränkt. Nur in Ausnahmefällen, d.h. maximal 10 Mal im Jahr, ist eine Nachtverladung der Transportgüter in diesem Zeitraum zulässig.

Der Mülheimer Stadtteil Mintard ist durch Fluglärm des Düsseldorf Airports DUS vorbelastet. Die Vorbelastung resultiert dabei sowohl aus Abflugbewegungen als auch aus Anflugbewegungen des Flughafens.

Weitere Details sind dem Umweltbericht (Teil B zur Begründung, Kapitel 1.3.2 „Schutzgut Mensch“) zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Fortbestehen des Fouragebetriebes existenziell notwendigen überdachten Lagerflächen sowie Unterstellmöglichkeiten für LKWs gibt es neben der vorgesehenen anlagenbezogenen Festsetzung „Fouragebe-

trieb“ keine alternativen Möglichkeiten der Bestandssicherung. Alternative Planungsmöglichkeiten, die sich in einem für die Vorhabenträger realisierbaren Kosten-Nutzenrahmen bewegen, sind nicht erkennbar.

Zwar wäre grundsätzlich eine Außenbereichsfestsetzung in Form einer landwirtschaftlichen Nutzung denkbar, hier wäre jedoch der gewachsene bestehende Betrieb unzulässig. Eine weitere Möglichkeit wäre eine Festsetzung als Gewerbegebiet. Da hierbei jedoch unerwünschte flächen- und lärmintensive Nutzungen zulässig wären, wird diese Möglichkeit nicht weiter in Betracht gezogen.

6. Städtebauliche Kenndaten

Betriebsfläche:	3.765 m ²
- davon Sicherung Gebäudebestand:	703 m ²
- davon Neubebauung:	811 m ²
Private Grünflächen:	3.066 m ²
<u>Private Verkehrsflächen:</u>	<u>423 m²</u>
Gesamtfläche:	7.254 m ²

7. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tragen die Vorhabenträger. Die Vorhabenträger beabsichtigen, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Mit dem ersten Bauabschnitt, der den Gebäudeabriss und den Bau der Lagerhalle beinhaltet, soll nach Abschluss Bauleitplanverfahren begonnen werden. In einem zweiten Bauabschnitt soll an die Halle ein Bürogebäude angebaut werden. Einzelheiten - auch zu den Realisierungsfristen - werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Teil B

1. Umweltbericht

1.1 Inhalte und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Wesentlicher Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße – I 23 (v)“ ist die Sicherung des alteingesessenen Familienbetriebes Apeltrath am Standort Mintarder Höfe 2. Zur Betriebssicherung ist eine Umstrukturierung und Optimierung der Hofflächen notwendig. Diese wird durch die Errichtung einer Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude sowie durch den Abbruch von zwei nicht mehr benötigten Lagerhallen, Bürocontainern und von vier Garagen erfolgen. Bestehende Gebäude im Westen der Betriebsflächen, die von den Vorhabenträgern zum Wohnen sowie zur Lagerung von Betriebsmitteln und zur Unterstellung von Maschinen genutzt werden, werden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den neu zu ordnenden Betriebsflächen und der Privatzufahrt auch private Grünflächen im Westen des Plangebietes. Von dem ca. 0,73 ha großen Plangebiet gehören ca. 0,42 ha zu den Betriebsflächen und der Privatzufahrt. Die geplante Neuversiegelung betrifft nur ca. 550 Quadratmeter der Betriebsflächen, da nicht mehr benötigte Gebäude abgerissen werden. Versiegelte Erschließungsflächen bleiben in etwa in gleicher Flächengröße wie bisher bestehen. Für alle anderen Flächen werden die Bestandsnutzungen planungsrechtlich gesichert bzw. Lagerflächen im Gewässerrandstreifen planungsrechtlich zukünftig ausgeschlossen.

Die neu geplanten Gebäude können auf weitgehend befestigten Hofflächen realisiert werden. Eine Vergrößerung des Betriebes, z.B. durch eine erhöhte Anzahl von Fahrzeugen, findet nicht statt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Bauflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich im Gebäudebestand an den vorhandenen Höhen. Zur Wahrung des Ortsbildes wird die Firsthöhe der projektierten Halle im Baufenster 2.1 ca. 0,8 m unter den Firsthöhen des Gebäudebestandes festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Firsthöhe von 50,6 m über NHN bei einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von 42,25 m über NHN. Das Dach der Halle ist als flach geneigtes Satteldach herzustellen. Das Bürogebäude ist als zweigeschossiger Anbau westlich der Halle zu errichten. Die Dachkonstruktion sieht ein Flachdach vor.

Die maximale Dachhöhe (Oberkante Dach) wird mit 49,0 m über NHN, die EFH-Höhe des Fußbodens mit 42,4 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von 6,60 Metern entspricht.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Betriebshofes sind Lagerflächen am Bachlauf Schaumbeck und im Kronentraufbereich des Baumbestandes wieder zurückzubauen. Um die ökologische Funktion des Gewässers „Schaumbeck“ zu erhalten bzw. zu optimieren, ist ein beidseitiger 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen erforderlich. Dieser wird planungsrechtlich im Bereich der Neubebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sicher gestellt. In dieser sind im nördlichen Planbereich acht Bäume neu anzupflanzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes wie auch der geplanten Pflanzungen werden die privaten Grünflächen im Norden der Schaumbeck zusätzlich als „Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern“ festgesetzt.

1.2 Funktionen und Ziele des Umweltschutzes

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

Schutz- gut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntm. vom 03.05.2010
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO)	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)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Bewertung des Fluglärms durch das Amt für Umweltschutz (Az. 70.2) der Stadt Mülheim vom 05.12.2013
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-II-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntm. vom 29.02.2012
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen,	Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro C. PACYNA, Landschaftsarchi-

		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)	tekt AKNW, Duisburg, September 2015 Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) Büro C. PACYNA, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg, September 2015
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, 9Pflanzen, - 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 vom 28.02.2005, in der Fassung der Bekanntm. vom 29.02.2012 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Büro C. PACYNA, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg, September 2015 Altlastenkataster Stellungnahme zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, schutzwürdigen Böden und Hydrogeologie durch das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau (Az. 66/4) der Stadt Mülheim vom 06.01.2013

	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 in der Fassung der Bekanntm. vom 01.09.2014 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Büro C. PACYNA, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg, September 2015
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG NW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen	Landschaftsplan vom 28.02.2005, in der Fassung der Bekanntm. vom 29.02.2012 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Büro C. PACYNA, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg, September 2015 Stellungnahme zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, schutzwürdigen Böden und Hydrogeologie durch das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau (Az. 66/4) der Stadt Mülheim vom 06.01.2013
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003
	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.	

	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	
Klima	BNatSchG LG NW	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	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Stellungnahme Amt für Umweltschutz (Az.: 70.2) zum Thema „Klima“ und „Lufthygiene“ vom 18.11.2013
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Land-schaft	BNatSchG LG NW	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 vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntm. vom 29.02.2012 Landschaftspflegebegleitplan (LBP), Büro C. PACYNA, Landschaftsarchitekt AKNW, Duisburg, September 2015
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
	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)	

- in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Betriebsflächen des Fouragebetriebes mit der Privatzufahrt im Osten und eine Wiesenfläche mit einigen jungen Obstbäumen und einem mit Sand befestigten Pferdeauslauf (Paddock) im Westen des Plangebietes. Der Bachlauf „Schaumbeck“, der im Vorhabengebiet weitgehend profiliert ist, kennzeichnet auf dem fast trapezförmigen Grundstück die Grenze zwischen den Nutzungen.

Die angestrebte Umstrukturierung der Betriebsflächen betrifft die Grundstücksflächen im zentralen und nördlichen Teil des Betriebshofes östlich der Schaumbeck. In diesem Bereich befinden sich ein Garagengebäude mit vier Garagen sowie zwei als Büro betrieblich genutzte Container. Zentral auf dem Betriebshof stehen zwei offene Lagerhallen. Auf den befestigten Hofflächen sind Fahrzeuge geparkt und es wird Einstreu gelagert. Im Osten wurde von den Vorhabenträgern zur Arrondierung des Grundstücks eine 10 m breite Grundstücksparzelle neu erworben (Flurstück 300, Flur 55, Gemarkung Saarn). Das neue Grundstück wird bereits weitgehend betrieblich zur Lagerung von Gütern genutzt. Im Südosten ragen in geringem Umfang befestigte Paddockflächen des benachbarten Pensionspferdebetriebes in das Plangebiet herein.

Die im Bestand zu sichernden Gebäude befinden sich im südwestlichen Teil des Betriebshofes. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus sowie Nebengebäude des ehemals landwirtschaftlichen Betriebes. Ein Nebengebäude wurde im Obergeschoss zu Wohnzwecken und im Untergeschoss als Sozialräume für die Mitarbeiter umgebaut. Die anderen Nebengebäude dienen als Lagerflächen für den Fouragebetrieb. Der Betriebshof ist mit Pflaster und Kies befestigt. Die Betriebszufahrt ist mit einer Asphaltdecke befestigt. Sie wird beidseitig von einer Grasflur gesäumt, die jedoch nur am südlichen Wegesrand innerhalb der Grundstücksparzelle und somit im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt.

Die Ufer der Schaumbeck werden von einem alten Baumbestand gesäumt, der aus einer Reihe mit sieben Kopfweiden, drei nicht geschnittenen Silber-Weiden, einer Trauer-Weide und einem Berg-Ahorn besteht. Die Bäume weisen alle ein starkes Baumholz auf. Auf der Pferdewiese und im Garten der Familie Apeltrath stehen einige Obstbäume, die ein geringes bis mittleres Baumholz aufweisen. Der Baumbestand ist von dem geplanten Bauvorhaben nicht betroffen.

1.3.2 Schutzgut Mensch

Aspekt Lärmschutz

a) Verkehr

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmemissionen der Mintarder Brücke der Bundesautobahn 52, die zu einer Vorbelastung mit Lärmimmissionen im Plangebiet führen.

Bewertung

Zu den Lärmbelastungen des Vorhabengebietes durch den Straßenverkehr auf der Mintarder Brücke liegen aus den Kartierungen im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie und des Pilotprojektes zur Lärminderungsplanung (2000-2006) erheblich voneinander abweichende Ergebnisse vor: Während die Kartierungen zur EU-Umgebungsrichtlinie Lärmwerte von $L_{DEN} > 65$ dB(A) bis < 70 dB(A) ausweisen, ergaben Berechnungen im Rahmen des Pilotprojektes lediglich Werte von > 55 bis < 60 dB(A). Die Ursache für die Abweichung wird vom Fachamt auf die Modellierung der Brücke zurückgeführt. Weiterhin kommt hinzu, dass aktuell 2013 auf der gesamten Brückenfläche der Einbau einer Deckschicht im Heißeinbau auf Versiegelung mit Größtkorn 5 mm (DSH-V 5) als Pilotanwendung erfolgte. Bund und Land erwarten von diesem Belag eine dauerhafte lärmreduzierende Wirkung, deren Potential bei -3 bis -4 dB(A) liegt.

Wesentlicher Punkt für die Bewertung der Schallbelastung ist, dass mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen Wohnräume geschaffen werden. Bei den vorhandenen Wohnungen handelt es sich um Betriebswohnungen, die auch in Gewerbegebieten (GE) zulässig sind. Bei den Berechnungen im Rahmen der EU-Umgebungsrichtlinie wurde die Lärmbelastung im Vorhabengebiet in einem Zeitraum von 24 Stunden mit $L_{Den} < 70$ dB(A) ermittelt. Der Lärmwert „ L_{DEN} “ berücksichtigt bereits rechnerisch einen Zuschlag von 5 dB(A) für die empfindlicheren Nachtstunden. Somit ist im Rahmen einer worst-case-Betrachtung von einem Schallpegel von maximal bis zu 70 dB(A) auszugehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einer dauerhaften Belastung von 70 dB(A). Dieser Wert wird hier selbst in der worst-case-Betrachtung unterschritten. Tatsächlich ist mit deutlich niedrigeren Werten als in der worst-case-Betrachtung angenommen zu rechnen, insbesondere da die Messungen zum Pilotprojekt Werte

unter 60 dB(A) ergaben und nach den Messungen sogenannter „Flüsterasphalt“ eingebaut worden ist, der in der Regel zu einer Reduzierung des Lärms von bis zu 4 dB(A) führt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewahrt. Einer gewerblichen Nutzung bzw. angegliederten Betriebswohnungen steht trotz der vorhandenen Vorbelastung nichts entgegen.

Bei der Neuerrichtung der Büroräume ist der Schutzbedürftigkeit der Nutzung durch eine Schalldämmung der Außenwände gem. DIN 4109 Rechnung zu tragen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

Mit dem Vorhaben ist keine Erhöhung der Immissionen, z.B. durch eine erhöhte Anzahl an LKW-Bewegungen auf dem Hof verbunden, da lediglich bestehende Nutzungen optimiert und neu geordnet werden. Die zukünftige Be- und Entladetätigkeit wie auch die Verkehrsbewegungen auf der Hoffläche entsprechen somit dem heutigen Zustand. Die 6 LKWs verlassen in der Regel einmal täglich morgens den Betrieb und kehren abends zurück. Eine Be- und Entladung tagsüber in Verbindung mit einer zweiten Tour findet nur in wenigen Fällen statt. Somit sind in der Regel 12 Fahrbewegungen pro Tag zu verzeichnen. Mehrtägige Fahrten sind nicht unüblich und verringern die Anzahl an Fahrbewegungen auf dem Hof. Gelegentlich kann es auch zu einer Rückkehr nach 22.00 Uhr kommen. Ein Be- und Entladen der Fahrzeuge ist in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung jedoch maximal 10 Mal pro Jahr zulässig. Da weder eine Erhöhung der Anzahl der Betriebsfahrzeuge noch eine Neuausrichtung des Betriebes Gegenstand der baulichen Neuordnung des Betriebshofes ist, entsprechen die zukünftige Be- und Entladetätigkeit wie auch die Verkehrsbewegungen der heutigen Situation.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm im Vergleich zur heutigen Situation Verbesserungen ergeben. Diese Einschätzung begründet sich auf den baulichen Schallschutzmaßnahmen, die bei der Neuerrichtung der geplanten Büroräume zu berücksichtigen sind.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes „Verkehrslärm“ keine Änderungen im Vergleich zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Bestandssicherung des Fouragebetriebes erreicht werden soll und keine neue Wohnbebauung geplant ist, ergeben sich aus Sicht des Lärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Für das geplante Bürogebäude, bei dem es sich um schutzwürdige Räume handelt, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 4109 zu prüfen. Die Be- und Entladung von Fahrzeugen in den Nachtstunden wird durch die textlichen Festsetzung und den Durchführungsvertrag zukünftig auf maximal 10 Mal im Jahr begrenzt.

Aspekt Lärmschutz

b) Fluglärm

Bestandsbeschreibung

Der Mülheimer Stadtteil Mintard ist durch Fluglärm des Düsseldorfer Airports DUS vorbelastet. Die Vorbelastung resultiert dabei sowohl aus Abflugbewegungen als auch aus Anflugbewegungen des Flughafens. Von Abflugbewegungen bei Betriebsrichtung 05 (Ostabflüge) auf den nach Norden führenden Routen MODRU, RKN, MEVEI ist der Stadtteil und damit das Plangebiet im Mittel zu etwa 20- bis 30% des Jahres belastet. Zu 70 bis 80% des Jahres ist die Situation vor Ort durch Anflugbewegungen aus Richtung Nordosten gekennzeichnet. Vorbelastungen aus Anflugbewegungen resultieren insbesondere bei Nutzung der näher zu Mintard gelegenen Nordbahn. Entsprechend der aktuellen Betriebsgenehmigung des Flughafens ist die Nutzung der Nordbahn eingeschränkt¹.

Bewertung

Das zu den Auswirkung der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Mülheimer Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet eine Lärmbelastung L_{DEN} (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von etwa ≥ 45 dB(A) aus (s. nachfolgende Abbildung 1.3.2).

¹ Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Genehmigung zur Änderung der Betriebsregelung für das Parallelbahnsystem des Verkehrsflughafens Düsseldorf II A 2 - 31 - 21 3/III DL

Trotz der, auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten, vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm ist vor Ort ein Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen. Insbesondere die Nutzung der Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein.

Aufgrund von Bürgerbeschwerden betreibt die Stadt Mülheim an der Ruhr seit April 2012 eine Fluglärmmessstation in Mintard, aus der sich weitere orientierende Informationen zur Situation im Plangebiet ableiten lassen. Die Station wird in Anlehnung an die Vorgaben der DIN 45643 Messung und Beurteilung von Flugzeuggeräuschen betrieben und ausgewertet. An der etwa 550 m südwestlich vom Plangebiet gelegenen Station wurden im Messzeitraum von 1. Mai 2012 – 30. April 2013 folgende Werte ermittelt: Der energieäquivalente Dauerschallpegel L_{eq} des Gesamtlärms an der Mintarder Station lag im Monatsmittel im Bereich von 51,9 bis 55,4dB(A). Für den äquivalente Dauerschallpegel $L_{eq}(3)$ als das grundlegende Fluglärmbewertungsmaß des Fluglärmgesetzes ergibt sich folgendes: Die äquivalenten Dauerschallpegel $L_{eq}(3)$ der Überflüge im Tageszeitraum zwischen 6-22 Uhr schwankten im bisherigen Monatsmittel im Bereich von 47,1dB(A) bis 50,4dB(A), Der bisher höchste Tageswert für den $L_{eq}(3)$ wurde mit 54,5dB(A) ermittelt. Die maximale Anzahl der an einem Tag erkannten Überflüge lag bei 268 Flugbewegungen². Die Fluglärmsituation in dem etwas weiter von den Flugrouten abgesetzten Plangebiet stellt sich allgemein günstiger dar als vorweg für den Stadtteil beschrieben.

Zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ beim Fluglärm ist die DIN 4109 heranzuziehen.

Die DIN 4109 beschreibt unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr wie der „maßgebliche Außenlärmpegel“ außerhalb von Lärmschutzbereichen nach dem Gesetz gegen Fluglärm zu ermitteln ist. Hier heißt es: „Wird in Gebieten,...,vermutet, dass die Belastung durch Fluglärm vor allem von sehr hohen Spitzenpegeln herrührt, so sollte der mittlere maximale Schalldruckpegel $L_{AF,max}$ bestimmt werden. Ergibt sich, dass im Beurteilungszeitraum (nicht mehr als 16 zusammenhängende Stunden eines Tages)

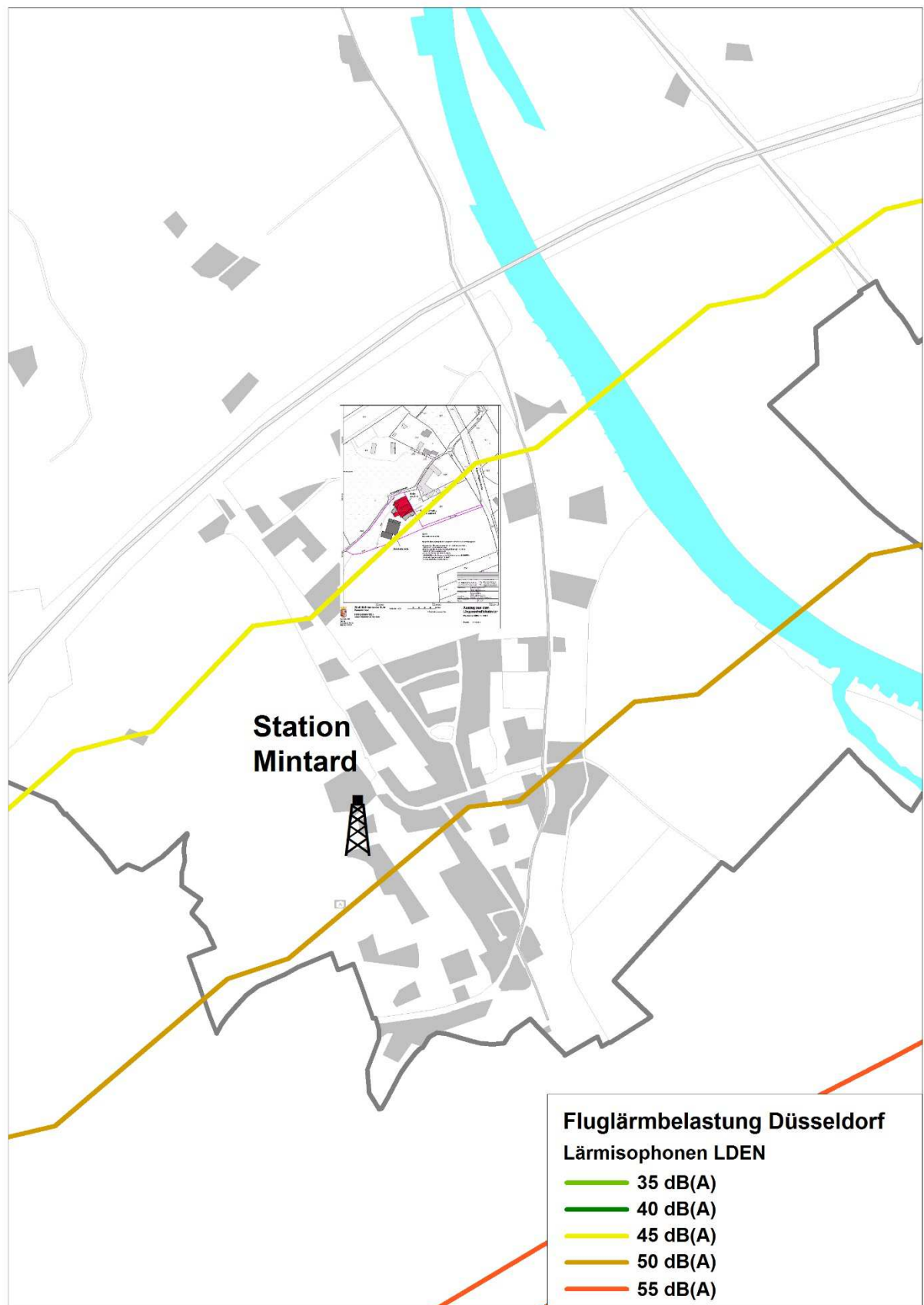
- der äquivalente Dauerschallpegel L_{eq} häufiger als 20 mal oder mehr als 1 mal durchschnittlich pro Stunde um mehr als 20 dB(A) oder
- der Wert von 82 dB(A) häufiger als 20 mal oder mehr als 1 mal durchschnittlich je Stunde überschritten wird,

² Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltplanung und Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit dem Netzwerk Mülheimer Bürger gegen Fluglärm e.V., Fluglärm-Messstation Mintard, 1. Bericht: 01. Mai 2012 - 30. April 2013

so wird für den maßgeblichen Außenlärmpegel der Wert $L_{AF,max} - 20\text{dB(A)}$ zugrunde gelegt“.

Wählt man einen L_{eq} von 50 dB(A) als Ausgangspunkt der Betrachtung, so sind nach den Vorgaben der DIN 4109 Maximalpegel einzelner Überflüge von mehr als 70 dB(A) zu betrachten. An der Mintarder Station wurde in einem einjährigen Messzeitraum 1.913 Fluglärmereignisse ≥ 70 dB(A) ermittelt. Dies ergibt einen Durchschnitt von etwa fünf Ereignissen pro Tag. Maximalpegel von ≥ 82 dB(A) wurden bisher in Mintard nicht ermittelt. Die Maximalwerte erreichen i. d. R. maximal 78 dB(A). Ein einziges Ereignis erreichte bisher 80 dB(A). Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm auch bei dieser Betrachtungsweise bauleitplanerisch nicht relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) negative Auswirkungen des Fluglärms mindern lassen.

Abbildung 1.3.2: Fluglärmbelastung im Plangebiet nach GFL 2006



Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes „Fluglärm“ keine Änderungen im Vergleich zum heutigen Zustand.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes „Fluglärm“ ebenfalls keine Änderungen im Vergleich zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Belastungen bzw. Bedingungen, wie sie in der DIN 4109 unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei vorhandenem Fluglärm beschrieben werden, liegen im Plangebiet nicht vor. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Aspekt Erholung / Regeneration

Bestandsbeschreibung

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück mit z.T. betrieblicher Nutzung. Innerhalb des Planbereiches findet daher für die Öffentlichkeit keine Erholungsnutzung statt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes („*Ruhraue zwischen Menden und Mintard*“), für das als Schutzzweck u.a. die „*Erhaltung des Landschaftsraumes für die lokale und regionale Erholung im Ballungsraum als Bestandteil des regionalen Freiraumsystems im Ruhrgebiet*“ („überregionaler Grüngürtel längs der Ruhr“) im Landschaftsplan formuliert wird. Außerdem gehört es zu der Verbandsgrünfläche Nr. 11.

Bewertung

Dem Ruhrtal kommt grundsätzlich eine regionale und überregionale Bedeutung für die Erholung / Regeneration zu. Das Plangebiet selber hat für die Erholung / Regeneration der Öffentlichkeit – wenn überhaupt – einen optischen Wert, da es sich um Privatbesitz handelt. Das Vorhabengebiet ist von der Schaumbeckstraße aus nördlicher Richtung einsehbar.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist durch die geplante Neuordnung der Hofflächen eine Aufwertung des Ortsbildes für Erholungssuchende im Bereich der Schaumbeckstraße zu erwarten. Die optische Aufwertung kann durch die Bereitstellung überdachter Lagerflächen erzielt werden, die zudem noch zur Schaumbeckstraße durch die geplanten Pflanzungen entlang der Schaumbeck und südlich der Schaumbeckstraße eingegrünt werden. Alter Gebäudebestand wird im Gegenzug abgerissen.

- **Die Durchführung der Planung führt für das Schutzgut Mensch unter optischen Gesichtspunkten zu einer Verbesserung. Eine Erholung / Regeneration der Öffentlichkeit findet im Plangebiet grundsätzlich nicht statt.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes „Erholung/Regeneration“ keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingrünung des Betriebsgeländes ist in nördlicher Richtung zu ergänzen bzw. zu optimieren. Geeignete Maßnahmen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

1.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)/ Landschaftsgesetzes NW (LG NRW) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wieder herzustellen. Zur Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung (Ermittlung von Eingriff, Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation) wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, Büro PACYNA, September 2015) erstellt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer gesonderten Artenschutzprüfung bewertet (ASP, Büro PACYNA, September 2015). Nachfolgend werden aus den beiden Fachgutachten die für die Bewertung der Umweltverträglichkeit notwendigen Aspekte zitiert.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Hofstelle Mintarder Höfe 2 sowie die private Zufahrt mit den in Kap. 1.3.1 des Umweltberichtes beschriebenen Nutzungen und Vegetationsbeständen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet mit der Festsetzungsnummer 2.2.2.20 „*Ruhraue zwischen Menden und Mintard*“ des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr³. Der Schutzzweck wird im Landschaftsplan u.a. wie folgt genannt:

- „*Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- *wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes als bedeutendes Element für den regionalen und überregionalen Biotopverbund,*
- *wegen der Bedeutung des Landschaftsraumes mit seiner in Teilbereichen hohen strukturellen Vielfalt als Lebensraum für eine Vielzahl an Pflanzen und Tieren*“.

Westlich des Plangebietes befinden sich in einigen hundert Metern Entfernung die Naturschutzgebiete „*Ruhrthalhang am Auberg*“ (Festsetzungsnummer 2.1.2.13), „*Mintarder Ruhrthalhang und Mintarder Berg*“ (Festsetzungsnummer 2.1.2.16) und das Naturschutzgebiet „*Schmitterbachtal*“ (Festsetzungsnummer 2.1.2.19). Diese Schutzgebiete stehen in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben-gebiet. Weitere Schutzgebiete nach dem Landschaftsplan Mülheim an der Ruhr und dem Biotopkataster LANUV NRW⁴ (Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW) sind im Umkreis von 500 m um das Plangebiet nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das Gebiet „*Wälder bei Ratingen*“ (DE4607-301), das in knapp 1.100 Metern Entfernung südlich des Plangebietes liegt. Das FFH-Gebiet „*Ruhrauen in Mülheim*“ (DE 4507-301) liegt in mehr als 1.200 m Entfernung nordöstlich des Vorhabengebietes. Das Plangebiet steht in keinem räumlichen und/oder funktionalen Bezug zu diesen Schutzgebieten, so dass Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für FFH-Gebiete auszuschließen sind.

³ Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr, 28.02.2005, in der Fassung der 1. Änderung vom 29.02.2012

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Biotopkataster NRW, Internetabfrage vom 21.09.2015

Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nachfolgend aufgeführte Kriterien herangezogen. Da die Kriterien inhaltlich gemeinsam den Wert des Schutzgutes beschreiben, werden die Ergebnisse abschließend unter dem Punkt „Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung“ zusammen bewertet.

Besondere Habitatstrukturen:

Im östlichen Teil des Vorhabengebietes, in dem die projektierten Gebäude zu errichten sind, sind keine besonderen Habitatstrukturen vorhanden. In diesem Bereich liegen nur befestigte Betriebsflächen und Altgebäude mit geringer Bedeutung als Lebensraum vor. Grünstrukturen und Gehölzbestand sind entlang des Gewässerlaufes der Schaumbeck, im Garten des Wohnhauses und im westlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Sie weisen in Verbindung mit dem Bachlauf eine „mittlere“ Wertigkeit auf.

- **„keine“ im östlichen Teil / „mittlerer“ Wert für den westlichen Teil**

Strukturvielfalt/biologische Vielfalt:

Die Strukturvielfalt und biologische Vielfalt ist in den vom Vorhaben betroffenen Flächen gering. Es handelt sich um Kies- und Pflasterflächen sowie um Bürocontainer, Garagengebäude und zwei alte Überdachungen. Die Gebäude bieten eine geringe Habitatvielfalt. Die Freiflächen im westlichen Teil des Grundstücks weisen insgesamt eine mittlere Strukturvielfalt auf. Bedeutung kommt dabei dem weitgehend alten Baumbestand an der Schaumbeck sowie dem Gewässerlauf selbst trotz Profilierung zu. Die intensiv genutzte Pferdeweide weist eine geringe Strukturvielfalt auf, die jedoch durch den z.T. jungen Obstbaumbestand mittelfristig erhöht wird.

- **„gering“ im östlichen Teil / „mittlerer“ Wert für den westlichen Teil**

Biotopverbund:

Das Vorhabengebiet liegt im Ruhrtal außerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortschaft. Wiesen- und Ackerflächen umgeben das Gebiet. Der Fläche kommt aufgrund der geringen Ausdehnung und umgebenden Strukturen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund zu. Der Bachlauf ist nördlich des Plangebietes verrohrt, so dass die Schaumbeck im Plangebiet nur einen Bestandteil eines ca. 500 Meter langen Gewässerabschnittes mit geringer Bedeutung für den Biotopverbund bildet.

- **Insgesamt „gering“**

Geschützte Arten:

Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude und Flächen (Hallen, Garagen, befestigte Hofflächen) stellen für keine Fledermausart einen essentiellen Lebensraum dar. Von den planungsrelevanten Vogelarten sind der **Gartenrotschwanz**, **Kuckuck**, **Feldsperling** und die **Rauchschwalbe** als potentielle Brutvögel zu erwarten bzw. nachgewiesen. Von den Greifvögeln könnten die vier Arten **Waldohreule**, **Steinkauz**, **Waldkauz** und **Schleiereule** gelegentlich als Nahrungsgäste auftreten. Gleiches gilt für die beiden Schwalbenarten (**Rauchschwalbe** und **Mehlschwalbe**). Einzige planungsrelevante Amphibienart ist der **Kleine Wasserfrosch**. Ein Vorkommen im Plangebiet ist unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Potentielle Habitate im Gewässerlauf sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Als Ergebnis der ASP wird festgestellt, „dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Terminierung Gebäudeabbruch oder Abbruch nach erneuter Sichtung in Abstimmung mit der ULB) für keine der potentiell betroffenen planungsrelevanten Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

➤ **„Keine Betroffenheit“**

Schutzgebiete:

Das Plangebiet war vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“ (Landschaftsplan der Stadt Mülheim). Der Landschaftsschutzstatus galt schon im Jahr 1982 für weite Teile der Betriebsflächen, gleichwohl zu diesem Zeitpunkt das Grundstück bereits betrieblich für den Fouragebetrieb genutzt wurde. Dies lässt die Annahme zu, dass das Unternehmen aufgrund seines Erscheinungsbildes eher als landwirtschaftlicher Betrieb und nicht als Gewerbebetrieb erkannt wurde. Zur Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich der ca. 0,42 ha großen Betriebsfläche mit der Privatzufahrt wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein gesondertes Landschaftsplan-Änderungsverfahren nach § 29 Landschaftsgesetz NW durchgeführt. Alle Grün- und Freiflächen sowie das Gewässer Schaumbeck verbleiben im Landschaftsschutzgebiet.

Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union wie auch des Biotopkatasters des LANUV sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

➤ **Schutzstatus „Landschaftsschutzgebiet“**

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen. Die begründet sich wie folgt:

Das Bauvorhaben wird auf weitgehend befestigten und z.T. überbauten Standorten realisiert. Im Rahmen der Umstrukturierung des Betriebshofes sind Lagerflächen am Bachlauf Schaumbeck und im Kronentraufbereich des Baumbestandes wieder zurückzubauen. Um die ökologische Funktion des Gewässers „Schaumbeck“ zu erhalten bzw. zu optimieren, ist ein beidseitiger, 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen erforderlich. Dieser wird planungsrechtlich im Bereich der Neubebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sicher gestellt. In dieser sind im nördlichen Planbereich acht Bäume neu anzupflanzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes wie auch der geplanten Pflanzungen werden die privaten Grünflächen im Norden der Schaumbeck zusätzlich als „Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern“ festgesetzt.

Im Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP Büro PACYNA, September 2015) wird der Nachweis erbracht, dass mit den geplanten Maßnahmen der Eingriff im Vorhabengebiet kompensiert werden kann. Mit der Herausnahme des bestehenden Betriebsteils nebst Zufahrt aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes und der Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird der bestehenden betrieblichen Nutzung Rechnung getragen.

- **Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bei Durchführung der Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist grundsätzlich mit einer positiven Entwicklung des Gewässers Schaumbeck im Vorhabengebiet zu rechnen.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten risikomindernden/-meidenden Maßnahmen dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, dem Schutz des Baumbestandes, dem Erhalt der Grundwasserneubildung sowie der Reduzierung des Versiegelungsgrades zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen. Im Rahmen der Kompensierung des Eingriffs sind Strukturen im Uferrandstreifen der Schaumbeck zu optimieren. Hierzu

zählen der Rückbau befestigter Flächen und baulicher Anlagen, die Initiierung einer naturnahen Entwicklung eines Uferrandstreifens sowie die Ergänzung des Baumbestandes an den Ufern um acht weitere Bäume.

1.3.4 Schutzgut Boden/Relief

Das Schutzgut Boden/Relief wird von den Faktoren Geologie, Relief, Bodenarten, Versiegelung, Altlasten und Bergbau bestimmt. Die einzelnen Aspekte werden nachfolgend separat erläutert.

Bestandsbeschreibung

Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich von pleistozänen, fluviatilen Sedimenten der Niederterrasse aus Sanden und kiesigen Sanden. Unterhalb des Mutterbodens stehen 1 bis 3 m mächtige Lößlehme an. Bis in ca. 10 m unter Geländeoberkante werden die sandigen und kiesigen Terrassenablagerungen der Ruhr angetroffen. Im Liegenden steht der karbonische Fels an.

Relief

Das Plangebiet ist fast eben. Es weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die mittlere Höhe im Bereich des geplanten Bauvorhabens beträgt 42.2 m über NHN.

Bodenarten

Der Boden wird natürlicherweise im Plangebiet von „Auengley-braunem Auenboden“ geprägt⁵. In dem oberen Bodenhorizont (6 bis 20 cm) prägt schluffiger Lehm und schwach sandiger Lehm aus Auenablagerung des Holozäns die Bodenart. Darunter sind bis in ca. 10 m Tiefe Sande, kiesig und schluffig, stellenweise Geröll und Schotter der Terrassenablagerungen der Ruhr zu erwarten.

Versiegelung

Bei den geplanten Bauflächen handelt es sich um im Untergrund befestigte Hofflächen, die weitgehend versiegelt sind.

⁵ Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, digitale BK 1:50.000, Internetabfrage vom 20.01.2014

Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Hinweise auf eine Altlast / Altlastenverdachtsfläche vor. Dem Aspekt kommt beim vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der bisherigen Nutzungen des Plangebietes keine Bedeutung zu. Eine weitere Betrachtung erübrigt sich.

Bergbau / Kohlenwasserstoffe

In den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes dokumentiert.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“ (zu gewerblichen Zwecken). Eine Erlaubnis gewährt befristet das Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allen aufgrund einer „Erlaubnis“ nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen werden erst nach weiteren Genehmigungsverfahren gestattet.

Bewertung

Das Vorhaben kann auf anthropogen vorbelasteten Standorten realisiert werden. Naturnahe Bodenverhältnisse sind im gesamten, von der Planung betroffenen östlichen Teil des Plangebietes nicht zu erwarten. Somit entspricht die Planung den Zielen des § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), der die Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen vor der Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen vorsieht. Die Böden im Plangebiet sind auch in ihrer natürlichen Ausprägung nicht als „besonders schutzwürdig“ als Archiv der Kulturgeschichte, aufgrund ihrer besonderen Bodenfruchtbarkeit oder als Extremstandort zu werten.

Topographische Besonderheiten liegen in dem fast ebenen Vorhabengebiet nicht vor.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Vorhabengebiet erhöht sich durch die geplante Neubebauung und Neuordnung der Betriebsflächen der Anteil an versiegelten Flächen um ca. 550 m², was in der Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen und dem geplanten Rückbau bestehender Gebäude begründet ist.

- **Für das Schutzgut Boden/Relief sind bei Durchführung der Planung umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten, die in der Neuversiegelung begründet sind. Aufgrund der Flächengröße und der Vorbelastung der überplanten Flächen können die hierdurch entstehenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut als „gering“ bewertet werden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind zu kompensieren.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Schutzgut würde der Status quo, der eine deutliche Vorbelastung des Standortes darstellt, bestehen bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit dem geplanten Bauvorhaben ist ein Eingriff in Natur, Boden und Landschaft verbunden, der im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Erweiterungsflächen am östlichen Rand des Hofes sind zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs für die Neuversiegelung werden im Uferbereich befestigte Hofflächen zurückgebaut und die Böden ohne weitere Bearbeitung einer natürlichen Entwicklung überlassen. Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro PACYNA, Duisburg September 2015) über den Biotopwert.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet fließt der Bachlauf Schaumbeck, der im Norden des Plangebietes an der Schaumbeckstraße in einer Verrohrung endet. Nach ca. 200 Metern tritt der Bachlauf wieder offen in Erscheinung. Im weiteren Verlauf nördlich des Plangebietes vereint sich die Schaumbeck im Stadtteil Saarn mit dem Mühlenbach und entwässert dann in die Ruhr. Der Bachlauf ist im Untersuchungsgebiet wie auch in der Feldflur südwestlich und nördlich des Plangebietes weitgehend profiliert.

Bewertung

Bei der Schaumbeck handelt es sich um einen eutrophen Niederungsbach mit weitgehend begradigtem Profil.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der geplanten Realisierung der Neuordnung von Betriebsflächen ist die betriebliche Nutzung an den Ufern der Schaumbeck zurückzubauen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der geplanten Neubebauung einen 5 Meter breiten Grünstreifen vor, der als Gewässerrandstreifen zu einer günstigen naturnahen Entwicklung des Gewässers führen wird. Darüber enthält der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP Büro PACYNA, September 2015) für einen 5 Meter breiten Uferrandstreifen westlich der Schaumbeck Auflagen für eine extensive Bewirtschaftung mit dem Ziel, Stoffeinträge aus dem Grünland in das Gewässer und Trittschäden im Uferrandbereich zu vermeiden.

- **Für das Schutzgut Oberflächengewässer ist bei Durchführung der Planung eine positive Entwicklung zu prognostizieren. Diese Einschätzung begründet sich auf der Rücknahme von Nutzungen im Uferbereich und der Bereitstellung von Uferrandstreifen.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Oberflächengewässer gegenüber dem heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Bereitstellung eines 5 Meter breiten Gewässerrandstreifens außerhalb bestehender Bebauung, für den besondere Nutzungsaufgaben gelten, wird eine naturnahe Entwicklung des Gewässerabschnitts der Schaumbeck im Vorhabengebiet gefördert.

Grundwasser / Versickerung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung. Gemäß der Geohydrologischen Karte von NRW (DEUTLOFF, 1978) sind im Plangebiet „ergiebige Grundwasservorkommen in lokalen oder nicht zusammenhängenden Porenaquiferen“ zu erwarten. In der Bodenkarte 1:50.000 wird der Grundwas-

serflurabstand mit 16 dm unter Gelände angegeben. Die Ergebnisse einer ca. 200 m entfernt liegenden Grundwassermeßstelle zeigen das Grundwasser jedoch erst bei ca. 4 m unter Gelände.

Die sandigen Lößböden weisen eine hohe nutzbare Feldkapazität, eine hohe Kationenaustauschkapazität und eine als „mittel“ bewertete Gesamtfilterfähigkeit im 2-Meter-Raum auf.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser weist eine mittlere Empfindlichkeit im Plangebiet auf. Ergiebige Grundwasservorkommen werden von einer ausreichend dicken Bodenschicht mit guter Sorptionsfähigkeit überdeckt. Die Versickerungsfähigkeit der Böden kann in ihrer natürlichen Ausprägung als „günstig“ bewertet werden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser der neu bebauten Flächen auf dem Baugrundstück zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Die Bodeneigenschaften lassen eine Versickerung vor Ort über die belebte Bodenschicht zu. Geplant ist die Anlage von zwei Versickerungsmulden westlich und nördlich der geplanten Neubebauung. Somit kann das Niederschlagswasser zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine vorhandene Leitung in der Privatstraße dem Abwasserkanal in der August-Thyssen-Straße zuzuführen.

- **Für das Schutzgut Grundwasser sind bei Durchführung der Planung durch die geplante Versickerung von oberflächlich ablaufenden Niederschlagswässern keine umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine Änderungen für das Schutzgut Grundwasser gegenüber dem heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Lagerflächen kann der Eingriff in den Boden-/Wasserhaushalt gemindert werden. Oberflächlich von den befestigten ablaufendes Niederschlagswasser kann durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

1.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung

Das Landschafts- und Ortsbild wird im östlichen Teil des Grundstücks von der betrieblichen Nutzung geprägt. Die Lagerung von Gütern und abgestellte Fahrzeuge bestimmen das Bild. Der Betriebshof ist von der Schaumbeckstraße aus nördlicher Richtung einsehbar. Eine Eingrünung der Betriebsflächen fehlt in dieser Richtung bzw. ist unzureichend. Die Grünflächen im westlichen Teil des Vorhabengebietes werden als Pferdeweide genutzt und gliedern sich in die umgebende Kulturlandschaft ein.

Bewertung

Der östliche Teil des Plangebietes ist visuell durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet. Im Westen dominieren die Grünflächen, denen jedoch aufgrund der geringen Flächenausdehnung nur eine geringe Bewertung zukommt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung der Betriebsflächen und der Bereitstellung weiterer überdachter Lagerflächen ist mit einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes zu rechnen. Darüber hinaus ist eine Eingrünung der Betriebsflächen in nördlicher Richtung zur Schaumbeckstraße vorgesehen.

- **Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist bei Durchführung der Planung eine positive Entwicklung zu erwarten. Diese Einschätzung begründet sich auf der Verbesserung der Eingrünung der Betriebsflächen in nördlicher Richtung.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die neue Halle wie auch die Betriebsflächen sind zur Schaumbeckstraße einzugrünen. In diesem Bereich ist die Anlage einer 4 Meter, am Gewässer einer 5 Meter breiten Grünfläche vorgesehen, in der die Pflanzung von acht Weiden zu realisieren ist.

1.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Bestandsbeschreibung

Gemäß der Darstellung der Synthetischen Klimafunktionskarte (Maßstab 1:15.000, Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, 2003) liegt das Vorhabengebiet im Klimatop „Freilandklima“. Das Klimatop „Freilandklima“ zeichnet sich generell durch einen ungestörten Temperatur-/Feuchteverlauf aus, ist windoffen mit normaler Strahlung und weist keine Quellen für Luftverunreinigungen auf. Es handelt sich um Frischluftgebiete für die Stadt.

Im ehemaligen Auenbereich der Ruhr und somit auch im Bereich des Vorhabengebietes wird die Darstellung „Freilandklima“ mit der Signatur „Kaltluftsammelgebiet und Niederungsbereich“ und „Luftleitbahn“ überlagert.

Nach der Karte der Planungshinweise (Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, 2003) liegt das Plangebiet am westlichen Rand des Ausgleichsraumes „Ruhraue“. Hierbei handelt es sich lt. Legende der Karte um ein „Kaltluftsammelgebiet und Frischluftschneise“. Emittenten und Strömungsriegel sind unzulässig. Die windoffene Freilandstruktur ist zu erhalten.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines klimatischen Ausgleichsraumes. Dem Aspekt kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Durch die Ausmaße der Halle ergibt sich ein etwas größerer Strömungsriegel als durch die jetzt noch vorhandenen Gebäude. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen in der Lage jedoch keine Bedenken.

- **Für den Aspekt „Klima“ des Schutzgutes Klima und Luft sind aufgrund der Unterschreitung der Bauhöhen des Gebäudebestandes durch die geplanten Bauhöhen keine umweltrelevanten Veränderungen durch das Vorhaben zu erwarten.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Im Bereich des Vorhabens blieben die Flächen weitgehend versiegelt und überbaut. Lediglich die Bebauung wäre unwesentlich kleinteiliger. Aus klimatischer Sicht ergäben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen für das Schutzgut, z.B. durch Strömungshindernisse ist es vorteilhaft, die geplanten Gebäudehöhen niedriger als die Bestandshöhen der Gebäude zu wählen. Dieser Sachverhalt wurde im VBB berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Fassaden der projektierten Gebäude mit Holz verkleidet. Holz als natürlicher Baustoff führt zu einer verhältnismäßig geringen Wärmerückstrahlung und entspricht somit den Klimaschutzzielen i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. auch nicht erkennbar.

Luft

Bestandsbeschreibung

Aktuelle Berechnungen der Luftschadstoffbelastungen im Stadtgebiet weisen nicht auf lufthygienische Belastungspunkt im Planbereich hin. Das Gebiet liegt außerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Im Umfeld des Vorhabengebietes finden sich großflächige Kaltluftproduktionsflächen.

Bewertung

Die lufthygienische Situation kann im Plangebiet insgesamt als sehr günstig bewertet werden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Erhöhte Luftschadstoff-Immissionen werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht initiiert. Somit kennzeichnet die heutige, als günstig zu bewertende, lufthygienische Situation bereits den Planungszustand. Aus lufthygienischer Sicht sind keine Bedenken gegenüber der Planung erkennbar.

- **Für den Aspekt „Luft“ des Schutzgutes Klima und Luft sind keine umweltrelevanten Veränderungen durch das Vorhaben zu erwarten, da keine erhöhten Luftschadstoff-Immissionen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiiert werden.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für den Aspekt Luft keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

1.3.8 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. Weiterhin zählen hierzu Sachgüter wie Infrastruktureinrichtungen oder Leitungen.

Die privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes werden von einer Hauptwasserleitung DN700 des RWW sowie einem Steuerungskabel der Telekom in Nord-Südrichtung gequert. Zur nachhaltigen Sicherung der Infrastruktureinrichtungen soll im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Leitungsrecht für einen 10 Meter breiten Schutzstreifen festgesetzt werden.

Das Vorhandensein von Kulturgütern ist weder im Vorhabengebiet noch in seiner näheren Umgebung bekannt.

Bewertung

Der Wert der Sachgüter wird durch entsprechende Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für den Aspekt Sachgüter keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation.

- **Für den Aspekt Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen durch das Vorhaben, da der Betrieb und Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch Festsetzungen von Leitungsrechten sichergestellt werden soll.**

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen für die Sachgüter ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt, das für die Wasserleitung einen insgesamt 10 Meter breiten Schutzstreifen berücksichtigt.

1.4 Wechselwirkungen und kumulative Effekte zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter dem Aspekt Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen sind funktionale und/oder strukturelle Beziehungen zwischen und innerhalb von Umweltfaktoren bzw. Ökosystemen zu verstehen. Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgutfunktionen und der zu erwartenden Auswirkungen wurden bereits ökosystemare Zusammenhänge berücksichtigt und auch schutzgutübergreifende Wirkfaktoren betrachtet. Für kein Schutzgut sind erhebliche negative Umweltauswirkungen vorhanden. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt sowie für das Landschafts- und Ortsbild ist mit einer positiven Entwicklung durch das Vorhaben zu rechnen.

- **Die Auswirkungen durch das Planvorhaben wurden nach aktueller Kenntnis umfassend bei der Schutzgutbetrachtung erläutert. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen (kumulative Effekte) ist im Plangebiet nicht erkennbar.**

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Schaffung der benötigten überdachten Lagerflächen wie auch von Unterstellmöglichkeiten beladener LKWs sind aufgrund der räumlich eng begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück keine Alternativen bezüglich Größe und Gebäudestellung zum Vorhaben gegeben. Auf die Bereitstellung überdachter Lagerflächen kann bei der angestrebten Existenzsicherung des Betriebes am Standort grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Bei einer Nullvariante, d.h. dem Verzicht die notwendige Neuorganisation des Betriebes im Vorhabengebiet zuzulassen, wäre der seit ca. 80 Jahren hier ortsansässige Betrieb gezwungen, den Standort aufzugeben. Da es sich bei dem Fouragebetrieb nicht um eine typische Spedition handelt und besondere Anforderungen an die Lagerung der Güter gestellt werden, wären jedoch alternative Standorte für den Betrieb in Gewerbegebieten nur unter speziellen Voraussetzungen nutzbar. Eine vollständige Verlegung des Familienbetriebes würde voraussichtlich aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes zur Schließung des Fouragebetriebes führen.

1.6 Zusätzliche Angaben

1.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurden ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und eine Artenschutzprüfung (ASP) erarbeitet. Die in den Fachgutachten formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gingen in die Planung zum VBB ein. Sie sind über Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Vorhaben zugeordnet und darüber hinaus über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Die Lärmimmissionen des Verkehrs- und Fluglärms wurden vom Fachamt auf Grundlage bestehender Gutachten und Messungen bewertet.

Die Schutzgüter Boden und Wasser wurde auf Grundlage der Erkenntnisse aus Bodengutachten benachbarter Standorte und den Daten der digitalen Bodenkarte BK 1:50.000 und weiterer Karten (Karten Boden, Geologie, Hydrogeologie des Planungsatlases NRW) bewertet. Weithin wurden Daten aus dem Altlastenkataster abgefragt. Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

1.6.2 Monitoring

Durch die angestrebte Neuorganisation des Betriebes kommt es für das Schutzgut Boden/Relief zu geringen umwelterheblichen Auswirkungen, die auf den geplanten Neubau einer Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude zurückzuführen sind. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation oder es ist eine positive Entwicklung der Schutzgutbelange zu erwarten. Ein Monitoring für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

1.7 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Vorhabenträger planen zur Existenzsicherung des Familienbetriebes eine Umstrukturierung der Betriebsflächen des Fouragebetriebes am Standort Mintarder Höfe 2. Hierzu ist die Errichtung einer Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude notwendig. Im Gegenzug werden nicht mehr benötigte Gebäude abgerissen. Die Neuversiegelung, die weitgehend auf bereits vorbelasteten Hofflächen erfolgen wird, beläuft sich auf ca. 550 Quadratmeter. Das bestehende Wohngebäude mit angegliedertem Nebengebäude wird im Bestand gesichert. Der als Grünland genutzte westliche Teil des Grundstücks, vorhandener Baumbestand wie auch das Gewässer „Schaumbeck“ sind von den baulichen Vorhaben nicht betroffen.

Für das Schutzgut Mensch führt der Verkehr auf der Bundesautobahn 52 im Bereich der Mintarder Brücke zu Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet. Da im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Bestandssicherung des Fouragebetriebes stattfindet und keine neue Wohnbebauung geplant ist, ergeben sich aus Sicht des Lärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Für das geplante Bürogebäude, bei dem es sich um schutzwürdige Räume handelt, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 4109 zu prüfen. Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der hiermit verbundenen Bauausführung mit einer Verbesserung des Lärmschutzes für die Mitarbeiter des Betriebes zu rechnen. Für die benachbarten Anwohner ergeben sich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Immissionen. Belastungen bzw. Bedingungen, wie sie in der DIN 4109 unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei vorhandenem Fluglärm beschrieben werden, liegen im Plangebiet nicht vor. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Im Plan-

gebiet findet keine öffentliche Erholungsnutzung statt. Bei Realisierung des Vorhabens ist durch die geplante Umstrukturierung der Betriebsflächen mit einer optischen Verbesserung zu rechnen.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist durch das Maßnahmenkonzept grundsätzlich eine positive Entwicklung zu erwarten. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen dienen der Initiierung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers Schaumbeck im Vorhabengebiet. Mit den Maßnahmen kann im Vorhabengebiet die Kompensation vollständig nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“. Daher wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Landschaftsplanänderungsverfahren zur Entlassung der Betriebsflächen nebst privater Zufahrt aus dem Landschaftsschutz durchgeführt. Die Grünflächen im Westen des Vorhabengebietes wie auch das Gewässer Schaumbeck, die eine mittlere biologische Vielfalt aufweisen, sind von der geplanten Neubebauung nicht betroffen und werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Bei dem Schutzgut Boden/Relief führen die geplanten baulichen Veränderungen zu einer geringen Umwelterheblichkeit, die in der Neuversiegelung von ca. 550 Quadratmetern begründet ist. Nachteilige Umweltauswirkungen werden kompensiert, da es sich um stark anthropogen vorbelastete Standorte im Bereich des Betriebshofes handelt. Von der Neuversiegelung sind keine besonders schutzwürdigen Standorte betroffen.

Das Schutzgut Wasser wird von dem Aspekt Oberflächengewässer und dem Aspekt Grundwasser bestimmt. Für das Gewässer Schaumbeck ist durch die geplante Anlage von Uferrandstreifen zukünftig eine Vermeidung von Stoffeinträgen aus der Pferdeweide zu erwarten. Das von den neu versiegelten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zuzuführen. Neu befestigte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich bei Durchführung der Planung keine bzw. positive Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

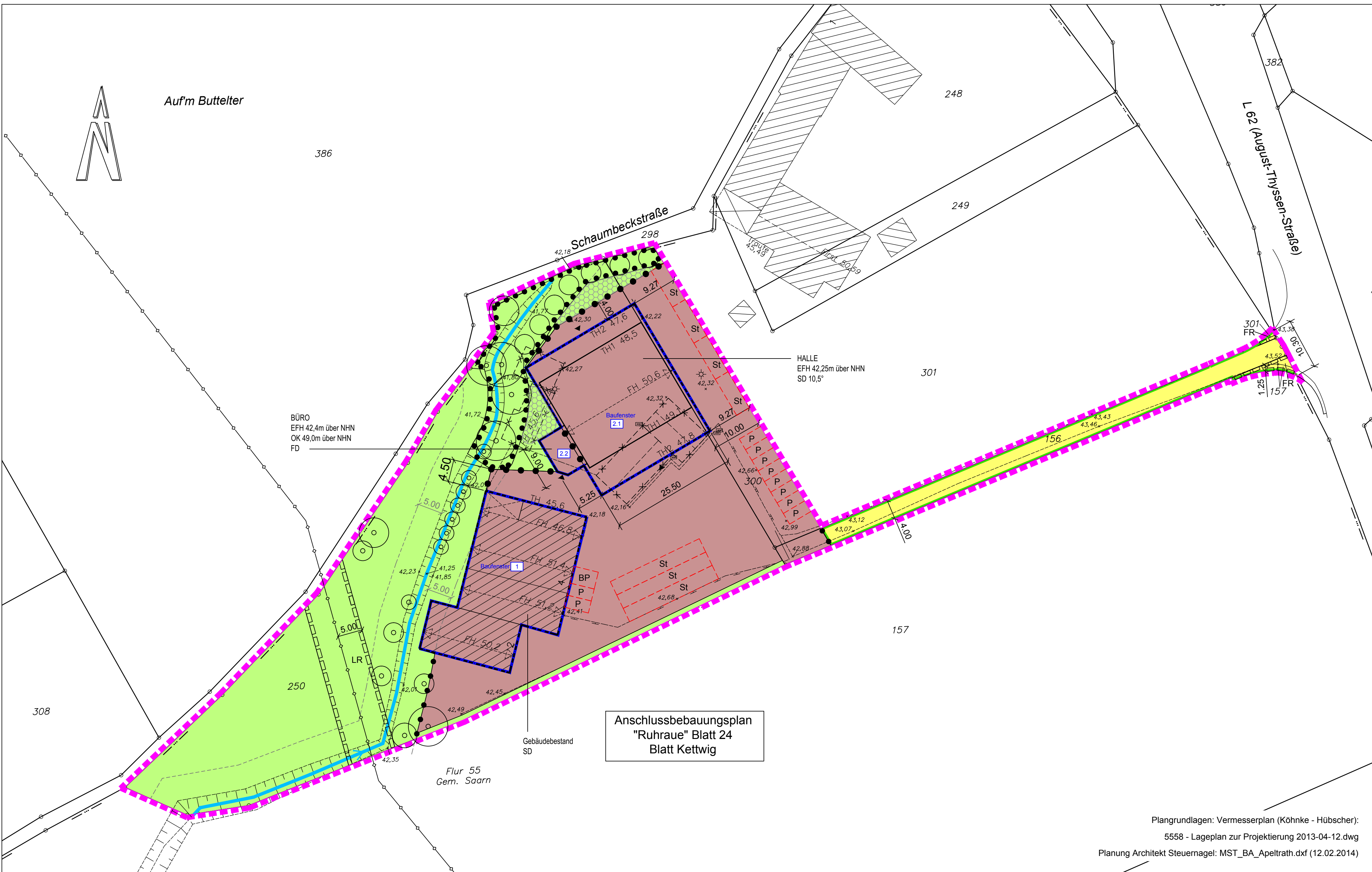
Mit der geplanten Neuordnung der Betriebsflächen und der Eingrünung der Betriebsflächen in nördlicher Richtung ist für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ebenfalls mit einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich durch das Vorhaben keine umweltrelevanten Änderungen. Die lufthygienischen Voraussetzungen sind als günstig zu bewerten.

ten. Die Neubebauung ist zur Vermeidung von Strömungshindernissen mit geringeren Bauhöhen als der Gebäudebestand herzustellen. Die Fassaden der geplanten Gebäude werden auch zur Verringerung der Wärmerückstrahlung mit einer Holzverschalung verblendet.

Im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, so dass sich eine weitere Betrachtung für diesen Aspekt erübrigt hat. Als Sachgüter sind eine Hauptwasserleitung und ein Steuerungskabel der Telekom im westlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Der Zugang zu den Leitungen und ein 10 m breiter Schutzstreifen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über ein Leitungsrecht sichergestellt.

Wechselwirkungen und kumulative Effekte waren nicht zu erkennen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer Verringerung negativer Auswirkungen führen würden, waren nach eingehender Prüfung nicht gegeben. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Fouragebetrieb

Maß der baulichen Nutzung

Neubau
TH1 max. Traufhöhe in m über NHN (Traufe ohne Dachüberstand)
TH2 max. Traufhöhe in m über NHN (Traufe Dachüberstand)
FH max. Firsthöhe in m über NHN
OK höchstzulässige Gebäudehöhe
EFH Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Bauweise
Baugrenze
Bauflaster (Nummerierung)

Verkehrsflächen
private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
private Grünflächen

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

zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Flächen für die Versickerung

Gestalterische Festsetzungen

FD Flachdach
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Leitungsrecht
Fahrrecht
Flächen für Stellplätze (St), Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplatz LKW mit Anhänger bzw. nur Anhänger
P Stellplatz PKW
BP Stellplatz PKW für Schwerbehinderte Menschen (Breite 3,50 m)

Sonstige Signaturen

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gebäudeabriss geplant
Flurstücksnummer
vorh. Bebauung
Böschung
Bachlauf Schaumbeck
Gewässerrandstreifen
Hohenpunkt über NHN
Hauptwasserleitung DN 700 und Telefonkabel, unterirdisch

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen: Auszug Maßnahmenplan LBP, ohne Maßstab



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb der im Vorhabengebiet als „Fouragebetrieb“ festgesetzten Fläche sind im Baufenster 1 folgende Nutzungen zulässig:
- 2 Betriebswohnungen,
- Lagerung von Transport- und Betriebsgütern,
- Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen
- Werkstatt zur Wartung der Fahrzeuge bzw. Lagerung von Ersatzmaterialien
- Pferdestall mit 2 Boxen.

Im Baufenster 2.1 sind zulässig:

- Lagerung von Transport- und Betriebsgütern,
- Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen.

Im Baufenster 2.2 sind zulässig:

- Büro des Fouragebetriebes,
- Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.

3. Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt belastet:

- Fahrrecht zugunsten des Fouragebetriebes
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Gestaltung der Außenbauteile des Bürogebäudes sind die Anforderungen zur Schalldämmung schutzwürdiger Gebäude nach DIN 4109 zu berücksichtigen. Eine Nachtverladung der Transportgüter (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist maximal 10mal im Jahr zulässig.

5. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 In dem fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen auf der östlichen Seite der Schaumbeck und in dem vier Meter breiten Pflanzstreifen südlich der Schaumbeckstraße, die durch Rückbau befestigter Flächen und baulicher Anlagen neu entstehen (s. Maßnahme M1 des LBP), ist eine Begrünung mit einem Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen. Eine zweite Mahd kann optional nach dem 15. September erfolgen. Das Mahgut ist abzuräumen oder bei geringem Aufwuchs auf der Fläche zu mulchen. Das Ausbringen von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Lagerung von Materialien oder Maschinen ist im Bereich der Maßnahmenflächen ebenfalls unzulässig.
5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes sind am Gewässerauf der Schaumbeck und an der Schaumbeckstraße 8 Silber-Weiden zu pflanzen. Die Weiden sind aus Steckhölzern von Weiden vor Ort zu ziehen. 7 Weiden sind als Kopfbaume zu schneiden (s. Maßnahme M3 des LBP östlich der Schaumbeck). 1 Weide (s. Maßnahme M2 des LBP westlich der Schaumbeck) ist freiwachsend zu belassen.
5.3 Ein fünf Meter breiter Uferandstreifen westlich des Gewässers „Schaumbeck“ ist durch einen Zaun zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der ULB durchzuführen (s. Maßnahme M4 des LBP).
5.4 Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubebauung in den Baufenstern 2.1 und 2.2 ist in der unmittelbar angrenzenden privaten Grünfläche in Rasenmulden über die belebte Bodenschicht zu versickern (s. Maßnahme RM1 des LBP).
5.5 Zur Minderung der Versiegelung sind die erweiterten Hofflächen im Osten des Vorhabengebietes, Flurstück 300, wasserdurchlässig (z.B. mit Schotter, Rasengittersteinen) zu befestigen (s. Maßnahme RM2 des LBP).
5.6 Beim Rückbau von Gebäude und befestigten Flächen im Kronenraumbereich der Bäume sind zum Schutz der Bäume Beschädigungen des Wurzelwerkes und der Baumkronen zu vermeiden. Es sind die Vorgaben der RAS LP 4, ZTV-Baumpfleger und der DIN 18920 zu berücksichtigen (s. Maßnahme RM4 des LBP).

II. Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsplan

Der westliche Teil des Vorhabengebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2.2.20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“.

Verbandsgrünfläche

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 11.

III. Hinweise

Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld „Ruhr“

Das Plangebiet befindet sich über dem erteilten Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld „Ruhr“. Inhaber der Erlaubnis „Ruhr“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel zu 51% sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH, Dithmarscher Straße 13 in 26723 Emden zu 49%. Die erteilte „Erlaubnis“ gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) war positiv, es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ ist bei Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Baumschutz

Generell gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach der RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger und DIN 18920 fachgerecht zu behandeln. Schäden an Wurzeln und im Kronenraumbereich der Bäume sind zu vermeiden. Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Löschwasser

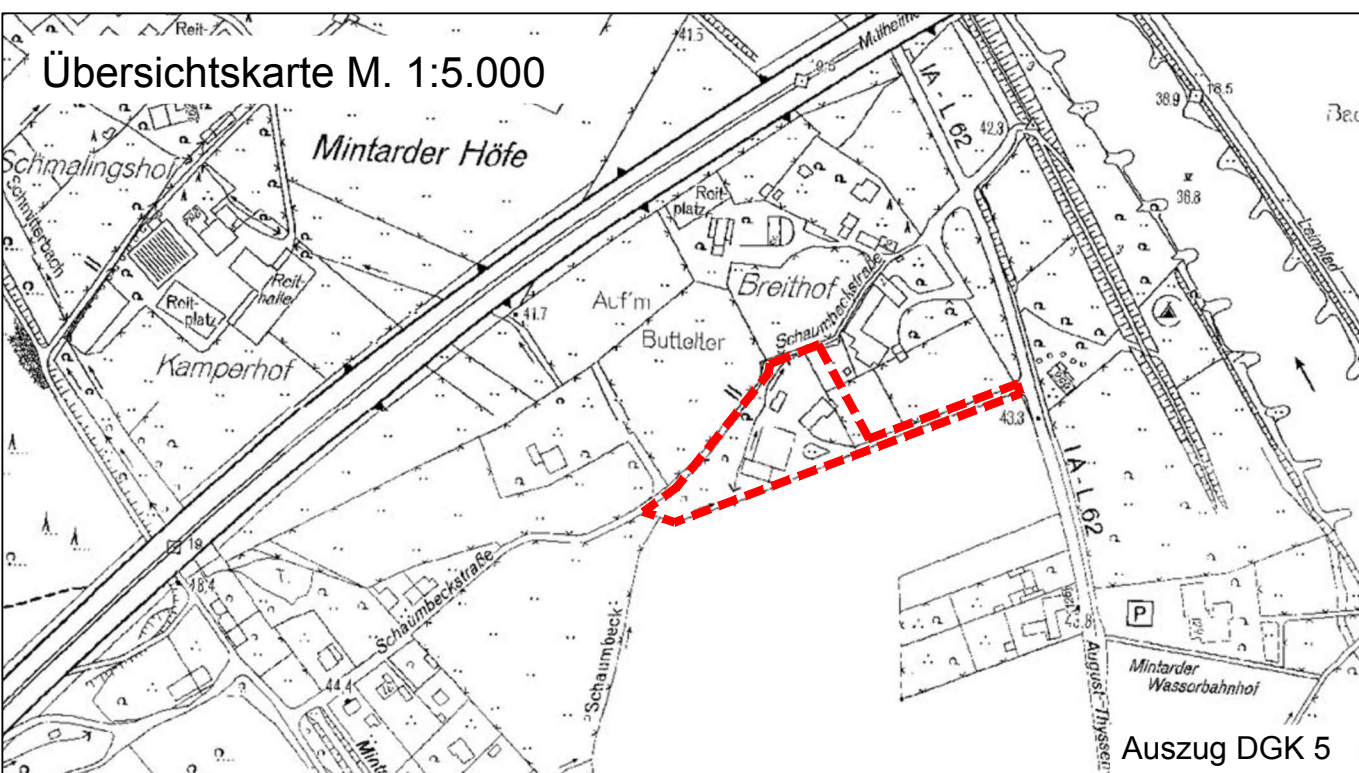
Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. Arbeitsblatt V 405 des DVGW (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Dieses kann durch das Trinkwassernetz des RWW (48m³/h) und Entnahme von Löschwasser aus der Ruhr, die nur ca. 300m entfernt ist, bereit gestellt werden. Die Fahrbahn- breite der privaten Zufahrt, die eine Länge von 50 Metern überschreitet, muss in allen Bereichen mindestens 3,0 m betragen. Für die Entnahme von Ausrüstungsgegenständen von den Fahrzeugen ist bis zu 5,0 m Platzbedarf erforderlich, der durch einen freien Zugang auf das angrenzende Feld zu gewährleisten ist. Die Anforderungen an Wegebreiten wie auch an Aufstellungs- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Feuerwehr bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Artenschutz

Der Rückbau der Gebäude sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum 01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten eine erneute Sichtung der abzubrechenden Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich Brutstätten von Vögeln durchzuführen (s. Maßnahme RM3 des LBP).

Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen durch den Flugbetrieb des Flughafens DUS die in der DIN 4109 unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr beschriebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nicht vor. Bei entsprechender Auslegung der Gebäude (Dach, Fenster) lassen sich negative Auswirkungen des Fluglärms grundsätzlich mindern.



Anlage 6 zur Drucksache Nr. V15/0114-01



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planzeichnung (Blatt 1)

"August-Thyssen-Straße/Schaumbeckstraße - I 23(v)"

M. 1:500



Gemarkung: Saarn Flur: 55 Maßstab 1:500
Flurstücke: 156, 250, 300, 301 (tlw.), 157 (tlw.)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung- BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)

In der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

In der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

Vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:
Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA

Der Oberbürgermeister
Beigeordneter
Christian Pacyra

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:
Mülheim an der Ruhr, den

Irmgard Apelt, Mintarder Höfe 2,
45481 Mülheim an der Ruhr und
Laura Apelt, Mendener Straße 297,
45470 Mülheim an der Ruhr und
Tim Apelt, vertr. durch seine Mutter
Julia Apelt, Mendener Straße 297,
45470 Mülheim an der Ruhr

Investor
Mülheim, den

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 24.09.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Auslegung beschlossen.
Mülheim an der Ruhr, den

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 06.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 06.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgestellt.
Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrag des Rates der Stadt
Mülheim an der Ruhr, den

Oberbürgermeister Schriftführerin
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Stadtentwicklung
IA

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



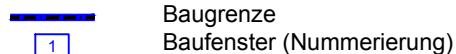
Fouragebetrieb

Maß der baulichen Nutzung

Neubau

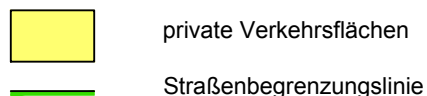
TH1	max. Traufhöhe in m über NHN (Traufe ohne Dachüberstand)
TH2	max. Traufhöhe in m über NHN (Traufe Dachüberstand)
FH	max. Firsthöhe in m über NHN
OK	höchstzulässige Gebäudehöhe
EFH	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Bauweise



Baugrenze
Baufenster (Numerierung)

Verkehrsflächen



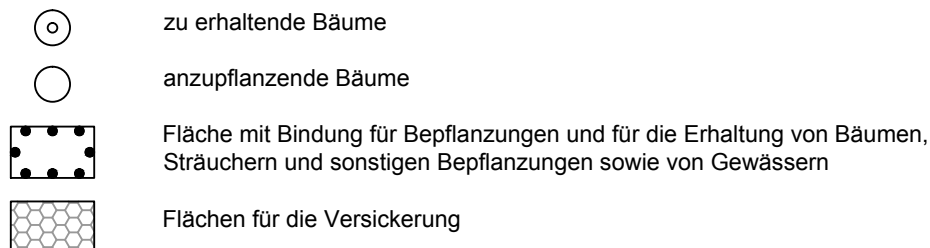
private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



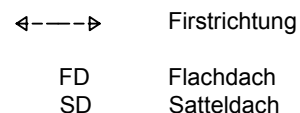
private Grünflächen

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



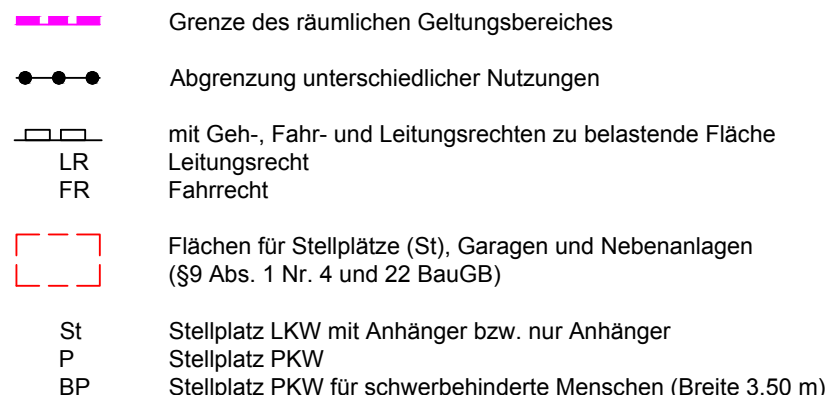
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Flächen für die Versickerung

Gestalterische Festsetzungen



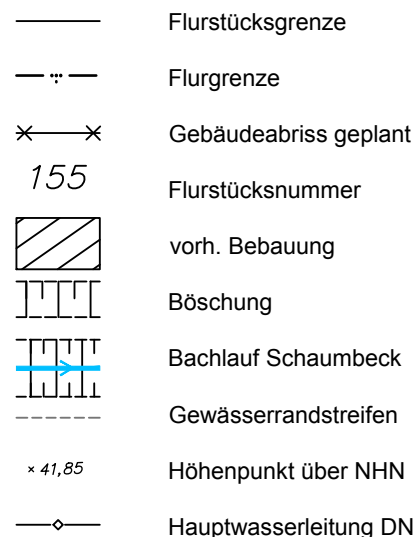
Firstichtung
FD Flachdach
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Leitungsrecht
Fahrrecht
Flächen für Stellplätze (St), Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplatz LKW mit Anhänger bzw. nur Anhänger
P Stellplatz PKW
BP Stellplatz PKW für schwerbehinderte Menschen (Breite 3,50 m)

Sonstige Signaturen



Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gebäudeabriss geplant
155 Flurstücksnummer
vorh. Bebauung
Böschung
Bachlauf Schaumbeck
Gewässerrandstreifen
Höhenpunkt über NHN
Hauptwasserleitung DN 700 und Telefonkabel, unterirdisch



Zeichenerklärung			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		zu erhaltende Bäume
	geplante Bebauung		anzupflanzende Bäume
	vorh. Bebauung		Bachlauf Schaumbeck
	private Verkehrsflächen		Gewässerrandstreifen Schaumbeck
	private Grünflächen	TH1	max. Traufhöhe in m über NHN (Gebäudekante ohne Dachüberstand)
	Betriebsfläche (Fouragebetrieb)	TH2	max. Traufhöhe in m über NHN (Dachüberstand)
	Firststrichtung	FH	max. Firsthöhe in m über NHN
	Dachkante Überstand	OK	höchstzulässige Gebäudehöhe (Flachdach)
	Gebäudekante	EFH	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe
	Dachfläche Überstand	SD	Satteldach
	Flächen für Stellplätze	FD	Flachdach
St	Stellplatz LKW /Anhänger		
P	Stellplatz PKW		
BP	Stellplatz PKW für Schwerbehinderte		

Plangrundlagen: Vermesserplan (Köhnke - Hübscher):
5558 - Lageplan zur Projektierung 2013-04-12.dwg
Planung Architekt Steuernagel: MST_BA_Apeltrath.dxf (21.09.2015)

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

"August-Thyssen-Straße/Schaumbeckstraße - I 23(v)"

M. 1:500

0

10

20

30

40

50m

Gemarkung: Saarn

Flur: 55

Maßstab 1:500

Flurstücke: 156, 250, 300, 301 (tlw.), 157 (tlw.)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht besteht aus diesem Blatt und der Planzeichnung (Blatt 1).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einschließlich Rechtsplan (Blatt 1) sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

CHRISTIAN PACYNA

LANDSCHAFTSARCHITEKT AKNW

ESMARCHSTRASSE 2

47058 DUISBURG (DUISERN)

TELEFON 0203 / 34 14 35 FAX 34 14 41

info@christian-pacyna.de

www.christian-pacyna.de

Mülheim, den

Architekt

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet worden im Auftrag von:

Irmgard Apelt, Mintarder Höfe 2,
45481 Mülheim an der Ruhr und
Laura Apelt, Mendener Straße 297,
45470 Mülheim an der Ruhr und
Tim Apelt, vertr. durch seine Mutter
Julia Apelt, Mendener Straße 297,
45470 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den

Investor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den

Im Auftrag des Rates der Stadt

Oberbürgermeister

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
i.A.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße - I 23(v)“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

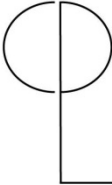
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Frau Irmgard Apeltrath, Mintarder Höfe 2
45481 Mülheim an der Ruhr und

Frau Laura Apeltrath, Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr und

Herr Tim Apeltrath
vertreten durch seine Mutter Frau Julia Apeltrath als Vormund
Mendener Str. 297
45470 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro:

 **CHRISTIAN PACYNA**
LANDSCHAFTSARCHITEKT AKNW
ESMARCHSTRASSE 2
47058 DUISBURG (DUISSERN)

TELEFON 0203 / 34 14 35 · FAX 34 14 41
info@christian-pacyna.de
www.christian-pacyna.de

Mülheim an der Ruhr



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	2
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)....	6
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	9
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
4.	Planungsalternativen	11

1. Vorbemerkung

Die Vorhabenträger planen zur Existenzsicherung des Familienbetriebes eine Umstrukturierung der Betriebsflächen des Fouragebetriebes am Standort Mintarder Höfe 2 in Mülheim an der Ruhr. Hierzu ist die Errichtung einer Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude geplant. Im Gegenzug werden nicht mehr benötigte Gebäude abgerissen. Die Neuversiegelung, die weitgehend auf bereits versiegelten Hofflächen erfolgt, beläuft sich auf ca. 550 Quadratmeter. Das bestehende Wohngebäude mit angegliedertem Nebengebäude wird über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) im Bestand gesichert. Der als Grünland genutzte westliche Teil des Grundstücks, vorhandener Baumbestand wie auch das Gewässer „Schaumbeck“ sind von den baulichen Vorhaben nicht betroffen und werden im Bestand gesichert.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße – I 23(v)“ 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 (Teil B).

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegebegleitplan (LBP) erstellt (Büro PACYNA, Duisburg September 2015).

Von der geplanten Neubebauung im Rahmen der Umstrukturierung der Betriebsflächen sind im Wesentlichen befestigte Hofflächen sowie ehemalige Lager- und Betriebsgebäude betref-

fen. Maßnahmen zur Minderung/Vermeidung von Eingriffen im LBP beinhalten den Erhalt sowie den Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahme nach den Vorgaben der RAS LP 4, der ZTV-Baumpflege und der DIN 18920. Das zusätzlich von den versiegelten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Bodenschicht zu versickern. Darüber hinaus sind neue Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Kompensierung des Eingriffs ist geplant, Strukturen im Uferrandstreifen der Schaumbeck zu optimieren. Hierzu zählen der Rückbau befestigter Flächen und baulicher Anlagen, die Initiierung einer naturnahen Entwicklung eines Uferrandstreifens sowie die Ergänzung des Baumbestandes an den Ufern um acht Silber-Weiden. Das Ergebnis des LBPs zeigt, dass durch die geplanten Maßnahmen die notwendige Kompensation i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG im Vorhabengebiet vollständig realisiert werden kann.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) gefolgt worden. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung zeigt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem Vorhaben entgegenstehen. Die Vermeidungsmaßnahmen beinhalten eine Terminierung des Gebäudeabbruchs außerhalb der Vogelbrutzeit oder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Mülheim an der Ruhr nach einer erneuten Sichtkontrolle auf Brutvögel. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen ist. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen minimiert, vermieden und ausgeglichen werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Für das Schutzgut Mensch führt der Verkehr auf der Bundesautobahn 52 im Bereich der Mintarder Brücke zu Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet. Da im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Bestandssicherung des Fouragebetriebes erreicht werden soll und keine neue Wohnbebauung geplant ist, ergeben sich aus Sicht des Lärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Für das geplante Bürogebäude, bei dem es sich um schutzwürdige Räume handelt, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen unter Be-

rücksichtigung der DIN 4109 zu prüfen. Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der hiermit verbundenen Bauausführung mit einer Verbesserung des Lärmschutzes für die Mitarbeiter des Betriebes zu rechnen. Für die benachbarten Anwohner ergeben sich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Immissionen. Belastungen bzw. Bedingungen, wie sie in der DIN 4109 unter Pkt. 5.5.5 Luftverkehr zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei vorhandenem Fluglärm beschrieben werden, liegen im Plangebiet nicht vor. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Im Plangebiet findet keine öffentliche Erholungsnutzung statt. Bei Realisierung des Vorhabens ist durch die geplante Umstrukturierung der Betriebsflächen mit einer optischen Verbesserung zu rechnen.

- Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist durch das Maßnahmenkonzept grundsätzlich eine positive Entwicklung zu erwarten. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen dienen der Initiierung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers Schaumbeck im Vorhabengebiet. Mit den Maßnahmen kann im Vorhabengebiet die Kompensation vollständig nachgewiesen werden. Das komplette Plangebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 „Ruhraue zwischen Menden und Mintard“. Als Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die parallele Entlassung der Betriebsflächen nebst privater Zufahrt aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Dieses Änderungsverfahren des Landschaftsplanes (3. Änderungsverfahren des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr) wurde entsprechend durchgeführt.

Die Grünflächen im Westen des Vorhabengebietes wie auch das Gewässer Schaumbeck, die eine mittlere biologische Vielfalt aufweisen, sind von der geplanten Neubebauung nicht betroffen und werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bestand gesichert.

- Bei dem Schutzgut Boden/Relief führen die geplanten baulichen Veränderungen zu einer geringen Umwelterheblichkeit, die in der Neuversiegelung von ca. 550 Quadratmetern begründet ist. Nachteilige Umweltauswirkungen können kompensiert werden, da es sich um stark anthropogen vorbelastete Standorte im Bereich des Betriebshofes handelt. Von der Neuversiegelung sind keine „besonders schutzwürdigen Standorte“ betroffen.
- Das Schutzgut Wasser wird von dem Aspekt Oberflächengewässer und dem Aspekt Grundwasser bestimmt. Für das Gewässer Schaumbeck ist durch die geplante Anlage von Uferrandstreifen zukünftig eine Vermeidung von Stoffeinträgen aus der Pferdeweide zu erwarten. Das von den neu versiegelten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zuzuführen. Eine Versicke-

rung ist aufgrund der Bodenverhältnisse generell möglich. Neu befestigte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich bei Durchführung der Planung keine bzw. positive Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

- Mit der geplanten Neuordnung der Betriebsflächen und der Eingrünung der Betriebsflächen in nördlicher Richtung ist für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ebenfalls mit einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.
- Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich durch das Vorhaben keine umweltrelevanten Änderungen. Die lufthygienischen Voraussetzungen sind als günstig zu bewerten. Die Neubebauung wird zur Vermeidung von Strömungshindernissen mit geringeren Bauhöhen als der Gebäudebestand hergestellt. Darüber hinaus werden die Fassaden der projektierten Gebäude mit Holz verkleidet. Holz als natürlicher Baustoff führt zu einer verhältnismäßig geringen Wärmerückstrahlung und entspricht somit den Klimaschutzzielen i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB. Die getroffenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen die Möglichkeit offen, die Dachflächen optional für eine Photovoltaikanlage zu nutzen, so dass alternative Energiequellen zur Versorgung herangezogen werden können.
- Im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, so dass sich eine weitere Betrachtung für diesen Aspekt erübrigt hat. Als Sachgüter sind eine Hauptwasserleitung und ein Steuerungskabel der Telekom im westlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Der Zugang zu den Leitungen und ein 10 m breiter Schutzstreifen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über ein Leitungsrecht sichergestellt.

Wechselwirkungen und kumulative Effekte waren bei der Umweltprüfung nicht zu erkennen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer Verringerung negativer Auswirkungen führen würden, waren nach eingehender Prüfung nicht gegeben. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Nach Auswertung der Umweltbelange ist das Ergebnis des Umweltberichtes, dass sich bei der Umsetzung der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebten Planungen auch nach gutachterlicher Einschätzung keine Änderungen der Planungsziele ergeben.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 13.09.2013, Planungsausschuss am 24.09.2013) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 3 am 30.10.2014, Planungsausschuss am 11.11.2014) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße – I 23 (v)“ durchgeführt.

Die während der **frühzeitigen Beteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung** sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 08.10.2013 bis 05.11.2013 eingereichten Anregungen und Hinweise wurden im Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde lediglich eine Stellungnahme abgegeben. Der Eingabensteller begrüßte die geplante Neuordnung der Betriebsflächen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise zu Erdarbeiten unter Berücksichtigung von Kampfmitteln, zur Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Betriebes an die Landesstraße L62, zur Anlage und dem dauerhaften Erhalt eines Uferrandstreifens am Gewässer Schaumbeck, auf vorhandene Leitungen im Vorhabengebiet, zum Immissionsschutz, zur Versickerungsfähigkeit der Böden sowie auf ein unter dem Plangebiet befindliches „Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld“ vorgetragen. Weiterhin wurden Bedenken bezüglich einer möglichen Betriebserweiterung geäußert.

Erdarbeiten /Kampfmittel

Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen für das Vorhabengebiet nicht vor. Die Hinweise des *Kampfmittelbeseitigungsdienstes* (Bzreg. Düsseldorf, Dez. 22) zu Vorkehrungen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wurden im Anschluss

an die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dennoch unter dem Punkt HINWEISE aufgenommen.

Verkehrliche Anbindung, Sondernutzungserlaubnis

Der *Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen* hat den Hinweis geben, dass eine „Sondernutzungserlaubnis“ für die geänderte Nutzung des Plangebietes und der Privatzufahrt zu beantragen sei, die unter Berücksichtigung von Ertüchtigungsmaßnahmen bereits erteilt wurde. Die Ertüchtigungsmaßnahmen umfassen an der Südseite der Einmündung der Zufahrt auf die Landesstraße auf einer Länge von ca. 24 m eine zusätzliche Schotterung in der Breite von 1,25 m. Durch die ergänzende Schotterung ist die Ausfahrt der LKWs auf die Landesstraße zu verbessern. Für die zusätzliche Wegebefestigung wie auch die Nutzung von befestigten Erschließungsflächen auf benachbarten Privatgrundstücken haben die Eigentümer schriftlich ihr Einverständnis erklärt und darüber hinaus wurde im VBB ein Fahrrecht zugunsten des Fouragebetriebes festgesetzt.

Gewässerrandstreifen Schaumbeck

Den Anregungen des *Bergisch-Rheinischen Wasserbandes* (BRW) bezüglich der Bereitstellung eines Uferrandstreifens im Vorhabengebiet an dem Gewässer Schaumbeck wurde durch zeichnerische und textliche Festsetzungen entsprochen. Die in diesem Bereich durchzuführenden Maßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) konkretisiert und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Auf Grundlage der Hinweise der *Unteren Wasserbehörde* (Amt 70-2) wurde der Gewässerrandstreifen im Bereich der Freiflächen und auf Höhe der Neubebauung sogar in 5 m Breite anstelle der vom BRW vorgeschlagenen 3 m sicher gestellt.

Leitungsrecht RWW

Dem Hinweis der *Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH* (RWW) auf eine Hauptwasserleitung DN 700 und ein Stromkabel im Vorhabengebiet wurde durch die zeichnerische und textliche Festsetzung eines „Leitungsrechtes“ zugunsten des Versorgungsträgers nachgekommen. Das Leitungsrecht gilt entsprechend den Forderungen des Versorgungsträgers für einen insgesamt 10 m breiten Korridor, in der sich die Hauptwasserleitung mittig befindet.

Landschaftsplanänderungsverfahren

Das Vorhabengebiet war komplett Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Dem Hinweis der *Unteren Landschaftsbehörde* (Amt 70-2), ein separates Landschaftsplanänderungsverfahren zur Entlassung der Betriebsflächen aus dem Landschaftsschutz durchzuführen, wurde nachgekommen. Das Verfahren wurde parallel zum Bauleitplanverfahren nach § 29 Landschaftsgesetz NW durchgeführt. Die 0,42 ha große Betriebsfläche einschließlich Zufahrt wurde aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Lärmschutz

Die Hinweise des *Umweltamtes* (Amt 70.2) zum Thema Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Autobahnbrücke der Bundesautobahn 52 wurden geprüft. Da mit dem VBB keine neuen Wohnräume geschaffen werden, hat auch das Ergebnis einer worst-case-Betrachtung gezeigt, dass bei dem Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Einer gewerblichen Nutzung bzw. angegliederten Betriebswohnungen steht trotz der vorhandenen Vorbelastung durch Schall nichts entgegen. Die ausreichende Schalldämmung des neu geplanten Bürogebäudes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zum Schutz der benachbarten Anwohner vor Störungen in den Nachtstunden wurde planungsrechtlich die Nachtverladung im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auf maximal 10mal pro Jahr beschränkt. Dem Hinweis der *Unteren Immissionsschutzbehörde* wurde gefolgt. Die Beschränkung der Anzahl Nachtverladungen wurde auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Brandschutz/Löschwasser

Die Hinweise der *Berufsfeuerwehr* zum Brandschutz und zur Bereitstellung von Löschwasser wurden geprüft. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde unter dem Punkt HINWEISE ein Textpassus aufgenommen, in dem auf die erforderliche Löschwassermenge, den Ort der Bereitstellung sowie die Erfordernisse der Feuerwehr im Bereich der Privatzufahrt aufmerksam gemacht wird. Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Einschränkung Betriebserweiterung

Der *Regionalverband Ruhr* (RVR) hat grundsätzlich seine Zustimmung zur vorliegenden Planung geäußert, sofern keine Betriebserweiterung geplant ist. Der VBB dient ausschließlich der Bestandssicherung. Eine Erweiterung ist nicht Gegenstand der Planung und wurde auf Grundlage des Hinweises explizit vertraglich (Durchführungsvertrag) und planungsrechtlich durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde – wie unter Pkt. „Lärmschutz“ erläutert, die Anzahl der Nachtverladungen auf maximal 10mal pro Jahr begrenzt.

Altstandorte/Schutzwürdige Böden/Versickerung

Im Plangebiet sind nach Angabe der *Unteren Bodenschutzbehörde* (Amt 66-4) keine Altstandorte oder schutzwürdige Böden bekannt. Eine Versickerung wird von der Unteren Bodenschutzbehörde auf Grundlage von Kenntnissen der Bodenverhältnisse in benachbarten Standorten als möglich eingeschätzt. Die Angaben zur Erläuterung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden in die Begründung Teil A und in den Umweltbericht aufgenommen.

Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld „Ruhr“

Auf Grundlage der Einsendung der *Abteilung Bergbau und Energie NRW* (Bzreg. Abt. 6) wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen der Hinweis in den VBB aufgenommen,

dass sich das Vorhabengebiet über dem „erteilten Kohlenwasserstoff Erlaubnisfeld Ruhr“ befindet. Die Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während **der öffentlichen Auslegung** im Zeitraum vom 08.12.2014 bis 23.01.2015 eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keinerlei Anregungen vorgebracht.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren** wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes wiederholt und die Formulierung zur Bereitstellung von Löschwasser korrigiert. Darüber hinaus wurden Hinweise zu Belangen des Luftverkehrs, des Boden- und Klimaschutzes, zur Barrierefreiheit sowie zum Artenschutz vorgebracht.

Kampfmittel/Erdarbeiten

Von Seiten des *Kampfmittelräumdienstes* wurden keine neuen Erkenntnisse mitgeteilt. Entsprechende Hinweise zu Erdarbeiten waren bereits unter dem Punkt HINWEISE im VBB auf Grundlage der Einsendung vom 15.10.2013 aufgenommen worden.

Luftverkehr

Das Vorhabengebiet liegt im „Bauschutzbereich“ des Flugplatzes Essen/Mülheim, für den nach Auskunft des *Dezernates 26 Luftverkehr* (Bzreg.) eine Höhenbegrenzung der maximalen Bauhöhe von 136,0 m ü.NN gilt. Der Hinweis wurde geprüft. Im VBB ist die maximale Firsthöhe der geplanten Gebäude mit 50,6 m ü.NN festgesetzt. Da auch beim Einsatz eines Baukranes die vom Luftverkehrsamt mitgeteilte maximale Bauhöhe deutlich unterschritten wird, wurden keine weiteren Hinweise in den VBB aufgenommen.

Bereitstellung von Löschwasser

Der Hinweis der *Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH* (RWW) bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser wurde aufgenommen. Unter dem Punkte HINWEISE wurde die Bereitstellung von Löschwasser konkretisiert: 48 m³/h Löschwasser wird vom RWW bereitgestellt. Wird darüber hinaus Löschwasser benötigt, kann es der in nur ca. 300 m Entfernung liegenden Ruhr entnommen werden. Der Hinweis im VBB wurde entsprechend angepasst.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag wurden in die Textlichen Festsetzungen zum VBB übernommen. Die *Untere Landschaftsbehörde* (Amt 70-2) hat den Hinweis gegeben, dass bei der Übertragung der Maßnahmen in den VBB der Zusatz „in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde“ vergessen wurde. Der Text wurde in den Textlichen Festsetzungen entsprechend des Hinweises ergänzt.

Barrierefreiheit

Vom Amt 53-20 (*Behindertenkoordination*) wurden Hinweise bezüglich Barrierefreiheit und der Bereitstellung eines Behindertenparkplatzes vorgebracht. In der Plandarstellung wurde dem Hinweis gefolgt und ein zusätzlicher Behindertenstellplatz mit der Breite von 3,50 Metern ergänzt. Die bauwerksbezogenen Anforderungen i.S. des Behindertengleichstellungsgesetzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Landschaftsplanänderungsverfahren durchgeführt, um die Betriebsflächen nebst Zufahrt aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Im Rahmen des Landschaftsplanänderungsverfahrens wurden vier Stellungnahmen abgegeben, die direkt oder indirekt Auswirkungen auch auf das Bauleitplanverfahren haben. Die Anregungen wurden daher ins Verfahren aufgenommen und gewertet.

Verfestigung von Nutzungen im Außenbereich, die nicht mit den Darstellungen des RFNP konform sind

Vom Referat 15 der Regionalplanungsbehörde des RVR wurden Einwendungen vorgebracht, dass durch den VBB die betrieblichen Nutzungen im Außenbereich verfestigt würden und eine Erweiterung dieser Nutzung zu befürchten sei. Der VBB dient ausschließlich zur Existenzsicherung des Betriebes in seinem heutigen Zustand. In dem Durchführungsvertrag zum VBB und in den textlichen Festsetzungen wurden Regelungen getroffen, die eine weitere Entwicklung des Betriebes über den heutigen Bestand hinaus verhindern.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (hier Regionaler Flächennutzungsplan RFNP) zu entwickeln. Dies gilt auch für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entwicklungen mit abweichender Konkretisierung sind bei Flächengrößen unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha bei Wahrung der städtebaulichen Ordnung möglich, wenn die abweichend entwickelte Fläche gegenüber der Gesamtfläche, aus der sie entwickelt wird, eindeutig untergeordnet ist und es sich um eine zumindest überwiegend bestandsorientierte Planung handelt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt somit als „aus dem RFNP entwickelt“.

Keine Ansprüche bezüglich Emissionsschutz

Wie der Landesbetrieb Straßenbau NRW noch einmal in einer Stellungnahme deutlich gemacht hat, ergeben sich für den Vorhabenträger aus der Planung keine Ansprüche gegen-

über der Straßenbauverwaltung NRW bezüglich Lärmschutzmaßnahmen oder Schutz vor Schadstoffemissionen.

Schutz der Gewässerrandstreifen

Der Beirat für Naturschutz und Landschaftspflege, BUND Mülheim an der Ruhr und der Nabu Ruhr sehen Konflikte bei der angestrebten naturnahen Entwicklung der Uferrandstreifen der Schaumbeck im Vorhabengebiet, wenn Nutzungen in diesem Bereich erfolgen. Die Planung wurde auf Grundlage der Einwendung in der Formulierung entsprechend präzisiert. Nutzungen sind im Bereich des Uferrandstreifens zukünftig unzulässig. Notwendige Pflegemaßnahmen sind mit der ULB abzustimmen. Die Inhalte wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan und den Festsetzungen zum VBB konkretisiert.

4. Planungsalternativen

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Bestreben, den alteingesessenen Familienbetrieb am Standort zu sichern. Hierzu ist eine Neustrukturierung der Lagerflächen unter Berücksichtigung der Bereitstellung überdachter Lagerflächen, die auch zur Unterstellung beladener LKWs genutzt werden können, notwendig. Nach eingehender Prüfung waren aufgrund der räumlich eng begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück keine Alternativen bezüglich Größe und Gebäudestellung zum projektierten Vorhaben gegeben. Auf die Bereitstellung überdachter Lagerflächen kann bei der angestrebten Existenzsicherung des Betriebes am Standort jedoch grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Bei einer Nullvariante, d.h. dem Verzicht, die notwendige Neuorganisation des Betriebes im Vorhabengebiet zuzulassen, wäre der seit ca. 80 Jahren hier ortsansässige Betrieb gezwungen, den Standort aufzugeben. Da es sich bei dem Fouragebetrieb nicht um eine typische Spedition handelt und besondere Anforderungen an die Lagerung der Güter gestellt werden, wären jedoch alternative Standorte für den Betrieb in Gewerbegebieten nur unter speziellen Voraussetzungen nutzbar. Eine vollständige Verlegung des Familienbetriebes würde voraussichtlich aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes zur Schließung des Fouragebetriebes führen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„August-Thyssen-Straße / Schaumbeckstraße – I 23 (v)“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 11.11.2014 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.01.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 09.12.2015 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 09.12.2015 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.01.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

