



Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

„Schollenstraße – Innenstadt 35“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Bebauungsplan

„Schollenstraße – Innenstadt 35“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

In den Mischgebieten sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im MI 1 + MI 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 6 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Kerngebiet (MK)

Im MK 1 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss allgemein und im 1. OG ausnahmsweise
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO sind im 1. OG ausnahmsweise, ab dem 2. OG allgemein zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 7 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs.5,6,7 und 9 BauNVO

Im MK 2 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss allgemein und im 1. OG ausnahmsweise
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die gemäß § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im MK 1 + MK 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Einzelne für die Versorgung des Gebäudes notwendige, untergeordnete Bauteile, wie z.B. Klimaanlage, Aufzugsbauteile etc. dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um maximal 2,50 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6
BauNVO

Im *MK 1* wird entlang der Schollenstraße eine maximale Traufhöhe von 55,0 m über NHN festgesetzt. Das darüber liegende, oberste Geschoß muss mindestens 2,0 m hinter die jeweilige Fassade zurückspringen. Einzelne notwendige vertikale Erschließungselemente (Treppenhaus, Fahrstuhl- und Technischächte) sind hiervon ausnahmsweise ausgenommen.

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen im *MK 1 + MK 2* die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und deren Konstruktionsteile um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

Die festgesetzten Baulinien dürfen unterhalb des 1. OG durch Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dabei ist eine lichte Durchfahrtshöhe zwischen Vordach und Gehwegfläche von 3,50 m einzuhalten.

- 2.3 Durch die Errichtung der Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen darf im *MI 1* die festgesetzte Grundflächenzahl über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenzen hinaus überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3
BauNVO

3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 3.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf den Gebäudedächern, zulässig.
- 3.2 Ein- und Ausfahrten zu den Garagen und Tiefgaragen sind im *MI 1* und *MK 1 + MK 2* nur innerhalb der im Plan festgelegten Bereiche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22
BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile werden gem. DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches, folgende Schall-

dämmmaße festgesetzt:

- **Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnräume/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35/30$ dB.

- **Lärmpegelbereich IV, Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnräume/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 40/35$ dB.

- **Lärmpegelbereich V, Maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnräume/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 45/40$ dB.

- **Lärmpegelbereich VI, Maßgeblicher Außenlärmpegel 76 bis 80 dB(A):**

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 ergibt sich für den Lärmpegelbereich V für Wohnräume/Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 50/45$ dB.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) besitzen, kann ein ausreichender Luftwechsel nachts nicht mehr über angekippte Fenster realisiert werden, da ansonsten keine gesunden Wohnverhältnisse mit Immissionspegeln ≤ 30 dB(A) vorliegen würden. Daher ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit anderweitig sicherzustellen und nachzuweisen (schallgedämmter Außenluftdurchlass, mechanische Lüftung etc.).

Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz

nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Für Bestandsgebäude gilt keine Nachrüstpflicht. Die Angaben beziehen sich insbesondere auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

Hinweis zu der herangezogenen DIN-Norm 4109 („Schallschutz im Hochbau“ von November 1989):

Die DIN-Norm 4109 kann während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr und dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr eingesehen werden.

- 4.2 Fassaden von Parkhäusern sind geschlossen auszuführen. Davon kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch anderweitige Maßnahmen bzw. Bauausführungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf die umgebende Bebauung eingehalten werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB i.V.m.
§ 8a Abs. 1 BNatSchG und
§ 1a BauGB

6. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Artenschutz

§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 9 Abs. 1 a und §§ 135 a –
135 c BauGB i.V.m.
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

6.1 Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen im Plangebiet wird eine 395 m² große Teilfläche der städtischen Ausgleichsfläche 004A00 im Styruer Ruhrbogen (Stadt Mülheim, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1) zugeordnet (siehe Anlage dieser Festsetzungen). Der ehemalige Maisacker innerhalb der Ruhraue wurde in Grünland umgewandelt und ist dauerhaft als extensives Grünland mit Altgrasstreifen unter den Auflagen des Naturschutzgebietes zu pflegen.

6.2 Artenschutz

Die Demontage der Metallverkleidungen an den Außenkanten des Gebäudekomplexes (Außenkanten des Da-

ches des Hauptgebäudes und Außenkanten des Gebäudevorsprungs entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Schollenstraße) hat zum Schutz von Fledermäusen unter fachkundiger Begleitung zu erfolgen. Hierbei erhalten die ausführenden Personen eine kurze Einführung darüber, wie sie sich im Falle eines Fledermausfundes zu verhalten haben. Für den vorher vereinbarten Zeitraum des Abbruchs hat entsprechend eine kundige Person auf Abruf zu stehen. Auf eine Begleitung kann nur dann verzichtet werden, wenn die Demontage im Winter, d.h. zwischen dem 01.11. und dem 28.02. durchgeführt wird.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

GFLR : Gehrecht und nicht motorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Denkmalschutz

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Das ehemalige Stadtbad und das Riekenhaus sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen.

2. Bauschutzbereich

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§§ 12-17 LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim, ca. 5100 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 194,00 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Beginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

3. Bundeswasserstraße

Im Planbereich befinden sich Betriebsgrundstücke der Bundeswasserstraßenverwaltung, vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich –

ehemaliger Leinpfad.

III. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese sind danach mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.

3. Bodenschutz und Altlasten

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorgefundenen Anschüttungen sind Bodeneingriffe und Aushubarbeiten von einem Sachverständigen i.S. des § 17 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren.

4. Fluglärm

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugewartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Internatio-

nal.

5. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume nach RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln und es sind stabile Einzäunungen mindestens 2,5 m außerhalb der Kronentraufe vorzusehen. Diese sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten und regelmäßig zu kontrollieren. Jegliche Bautätigkeit ist in diesen Bereichen zu unterlassen. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/ Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen. Diese Maßnahmen werden in die Leistungsbeschreibungen der einzelnen Gewerke übernommen. Die ausführenden Firmen werden vor Beginn der Bautätigkeiten auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen hingewiesen.

6. Lufthygiene

Die Entlüftungseinrichtungen und die Zu- und Abfahrten der Garagen und Tiefgaragen sind so zu positionieren, dass wesentlich belästigende Schadstoffimmissionen an der geplanten Bebauung vermieden werden. Die Entlüftungseinrichtungen sollen so ausgeführt werden, dass die Fortluft über Dach abgeführt wird. Sollten ausnahmsweise die Fortluftauslässe ebenerdig oder bodennah positioniert werden, ist eine ausreichende Schadstoffverdünnung sicherzustellen.

Eine zügige Ein- und Ausfahrt in die Garagen ist durch entsprechende Maßnahmen – z.B. Positionierung der ZU- und Ausfahrtschranken im Innern der Garagen – zu gewährleisten, um Rückstaus durch ein- und ausfahrende KFZ zu vermeiden.

7. Abfallentsorgungssatzung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. den Vorschriften der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

8. Gestaltungssatzung

Die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr vom 25. März 2011 sind insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen zu beachten.

9. Immissionsschutz, bauakustische Optimierung von Gebäuden

Im Umfeld des Plangebiets (insb. im Bereich nördlich des Wasserbeckens) sind Gastronomiebetriebe ansässig, die auch Außenflächen nutzen. Hierdurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Einzelfällen zu Richtwertüberschreitungen im Plangebiet kommen kann.

Im Rahmen der konkreten Planung der Gebäude und der einzelnen Gastronomiebetriebe ist durch bauakustische Optimierungen und entsprechende fachkundige Planungen von Lüftungsanlagen und anderen haustechnischen Einrichtungen auszuschließen, dass Geräusche der Betriebe in darüber liegenden Wohnungen zu Überschreitungen der immissionsschutz- und baurechtlichen Vorgaben führen.

10. Versorgungsleitungen

Strom

Im Plangebiet liegt das 110-kV-Hochspannungskabel Mülheim – Oppspring Bl.1051 der RWE Transportnetz Strom GmbH. Die Zustimmung zu den Planungen kann nur gegeben werden, wenn im Sicherheitsbereich des Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Einer evt. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder Sträucher kann nicht zugestimmt werden, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Vor Beginn der Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des Kabels bei der RWE Transportnetz Strom GmbH, ETE-N-LH, Kampstraße 49 in Dortmund anzufordern.

Vor Baubeginn ist die Lage von eventuell vorhandenen Fernmelde-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen bei der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Regionalzentrum Ruhr, Alten-

essener Straße 35 in Essen anzufordern.

Gas, Trinkwasser Telekommunikation etc.

Vor Baubeginn sind evt. notwendige Verlegungen der vorhandenen Leitungen/ Kanäle frühzeitig mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Unabhängig davon wird für die Trinkwasserleitungen der RWW Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen des RWW gemäß den einschlägigen Richtlinien hingewiesen. Die angegebenen Lagen und Tiefen der Leitungen können von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Über die Lagen der von den Trinkwasserleitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen liegen keine Unterlagen vor. Da eine Haftung des RWW ausgeschlossen ist, sind vor Beginn der Arbeiten die genauen Lagen durch einen Mitarbeiter vor Ort aufzuzeigen (Service-Point Mülheim).

11. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Plangebietes beträgt 96 m³/h. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von höchstens 100 m vorzusehen. Die Vorgaben nach § 5 LBauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.

12. Maßnahmen in Überschwemmungsgebieten

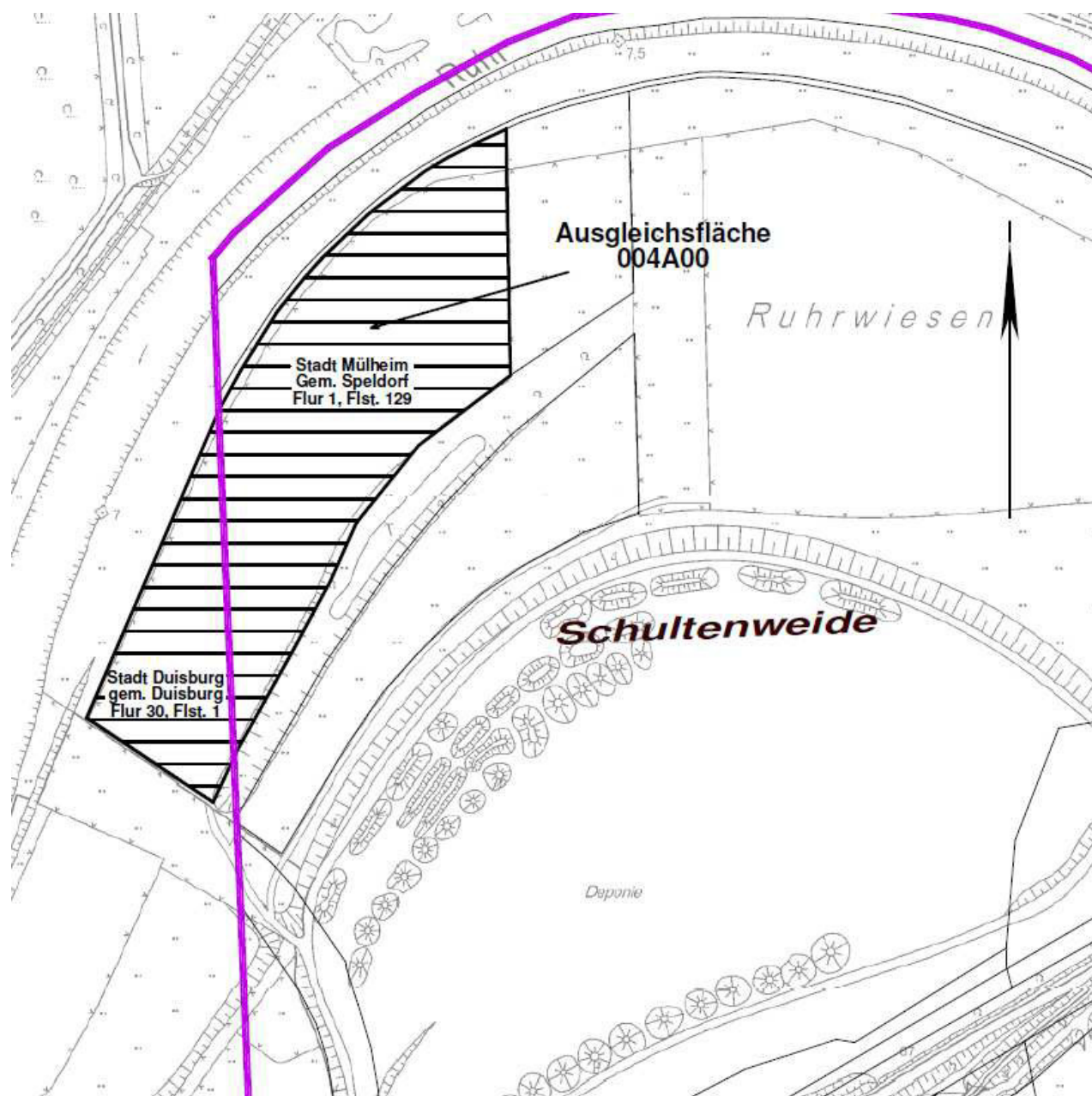
Der Planbereich wird teilweise (ufernaher Bereich) von einem 100-jährigen Hochwasser, das als maßgebendes Hochwasser für die Festlegung des Überschwemmungsgebietes angesetzt wird, berührt. Maßnahmen haben den Hochwasserschutz grundsätzlich (vgl. § 32WHG) zu berücksichtigen. Daher sind nach § 113 LWG alle Maßnahmen verboten, die sich nachteilig auf den Hochwasserabfluss auswirken können. Ausnahmen hiervon bedürfen unter Berücksichtigung gleichzeitiger Ausgleichsmaßnahmen einer entsprechenden Befreiung von den Verboten durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

13. Nahwärmevorranggebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahwärme-

vorranggebietes der medl GmbH (aktueller Primärenergiefaktor des BHKW Broich 0,00). Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf für Gebäude, die neu errichtet werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärme- und Kälteenergiebedarfsdeckung unmittelbar aus Kraft-Wärme-Koppelanlagen/ aus einem Netz der Nahwärmeversorgung kommt dieser Verpflichtung nach.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen



Bebauungsplan

„Schollenstraße – Innenstadt 35“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Begründung einschließlich Umweltbericht

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

Teil A	4
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	5
2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept (RFEK)	5
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Bebauungsplan (B-Plan)	6
2.5 Gender Mainstreaming	6
2.6 Umlegungsgebiet	6
2.7 Denkmalschutz	7
3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	7
3.1 Anlass zur Planaufstellung	7
3.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
4. Darlegung der Ziele und Zwecke	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3 Öffentliche Grünfläche	17
4.4 Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr	17
4.5 Geh, Fahr- und Leitungsrechte	18
4.6 Ver- und Entsorgung	18
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	19
6. Altlasten	20
7. Immissionsschutz	20
7.1 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschemissionen	20
7.2 Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen	22
8. Planungsalternativen	23

Teil B	24
1. Umweltbericht	24
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	24
1.2 Ziele des Umweltschutzes	25
1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
1.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	32
1.3.2 Schutzgut Mensch	32
1.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft.....	44
1.3.4 Schutzgut Boden.....	53
1.3.5 Schutzgut Wasser	55
1.3.6 Schutzgut Luft und Klima	57
1.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	61
1.3.8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für großflächigen Einzelhandel und Errichtung eines Hotelkomplexes im Rahmen des Bebauungsplanes „Schollenstraße - Innenstadt 35“	63
1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	64
1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
1.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	65
1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	66
1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	67

Teil A

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mülheim und ist Teil der Innenstadt Mülheim an der Ruhr. Es befindet sich auf der Ostseite der Ruhr zwischen der Leineweberstraße und der Schollenstraße. Im Osten wird es durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt und erfährt so eine direkte Anbindung an den zentralen Innenstadtbereich mit allen funktionalen Einrichtungen, die ein Stadtzentrum ausmachen, wie z.B. Rathaus, Marktplatz, Hauptbahnhof, Geschäfte, Cafés etc. Derzeit wird die Umgebung des Plangebietes durch das Rathaus, das in Bau befindliche „Ruhrquartier“ und Freibereiche entlang der Ruhr geprägt.

In Teilbereichen bis heute erhalten ist der Ende des 18. Jahrhunderts angelegte Leinpfad (Treidelpfad). Im westlichen Planbereich befindet sich, direkt an der Ruhr gelegen, das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete ehemalige denkmalgeschützte Stadtbad, welches mittlerweile zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Dieser Gebäudekomplex nebst Erweiterungsbau erfährt durch die mittlerweile an dieser Stelle umgesetzte städtebauliche Planung, basierend auf den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“, eine neue raumbildende Bedeutung. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Areal des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes und seiner direkten Umgebung rundet es die KernInnenstadt zur Ruhr ab und bildet gleichzeitig den südlichen Abschluss des neuen „Ruhrquartiers“. Das auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ angelegte Wasserbecken nebst Bootsanlegemöglichkeiten schließt unmittelbar nördlich an das ehemalige Stadtbad an.

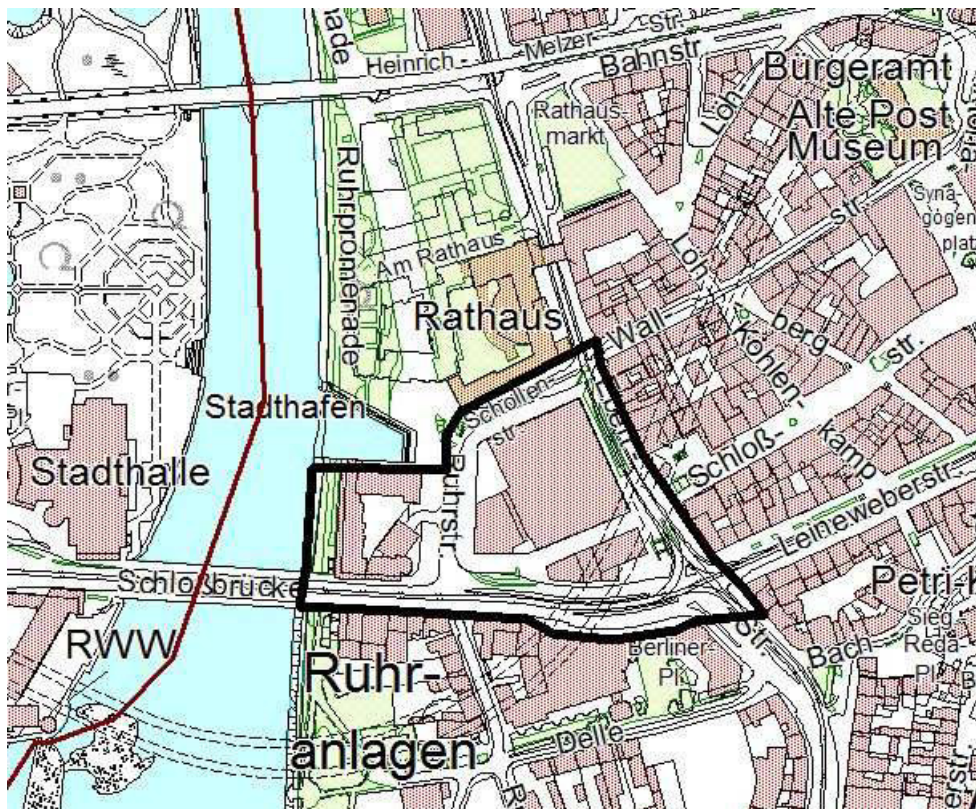
Die direkte, östlich des Plangebietes angrenzende, überwiegend vier- bis siebengeschossige Bebauungsstruktur ist heterogen. Neben Gebäudestrukturen aus den 1930er Jahren dominieren Gebäude aus der Nachkriegszeit, welche überwiegend in den 1960er Jahren entstanden sind.

Auf der westlichen Ruhrseite, gegenüber dem Plangebiet, schließen sich die Stadthalle, das Schloss Broich und die im Zuge der Mülheimer Landesgartenschau (MÜGA) angelegten Freiflächen an.

Das Plangebiet wird über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt auf der westlichen Ruhrseite über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Bergstraße und über die Konrad-Adenauer-Brücke. Auf der östlichen Ruhrseite ist das Plangebiet über die als Landesstraße (L 445) klassifizierte Aktienstraße sowie über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Friedrich-Ebert-Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist außerdem durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Straßenbahn- und Buslinien u.a. in der Friedrich-Ebert-Straße sowie in der die südliche Grenze des Plangebietes bildenden Leineweberstraße. Innerhalb des Plangebietes befindet sich, in diesen beiden Straßenabschnitten, die zentrale ÖPNV-Haltestelle. Der Trassenverlauf der U-Bahn unterquert das Plangebiet im südöstlichen Bereich, Haltestellen befinden sich auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Schlossstraße.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP), rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dar.

2.2 Räumlich-Funktionales-Entwicklungskonzept (RFEK)

Laut dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept vom 19.06.1984 liegt das Plangebiet im Kernbereich des Teilraums Stadtmitte und ist somit Bestandteil des Stadtzentrums.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005.

2.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit dem 31.07.2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“. Dieser setzt im Plangebiet unterschiedliche Kerngebiete (MK 1 – MK 3) sowie öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und eine öffentliche Grünfläche fest. Nachrichtlich stellt er u.a. eine Betriebsfläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes dar.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ werden diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben werden zwei kleine Restbereiche des Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“, die im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ liegen (Gemarkung Mülheim, Flur 66, Flurstück 98 und 127).

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.

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

2.6 Umlegungsgebiet

Für das Plangebiet wurde im Zuge des seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

2.7 Denkmalschutz

Das innerhalb des Plangebietes liegende **ehemalige Stadtbad** sowie das sogenannte **Riekenhaus** sind als Baudenkmäler eingetragen.

Das **Stadtbad** wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als langgestreckter Bau entlang des Ruhrufers mit zur Ruhrstraße abgewinkeltem Gebäudeflügel sowie einem Treppenabgang in Richtung des jetzigen Wasserbeckens, im Bereich der ehemaligen Ostruhranlagen, errichtet. An einen dreigeschossigen, durch 6 Pilaster gegliederten Risaliten, einem zur Fassadengliederung in gesamter Gebäudehöhe hervorspringendem Gebäudeteil mit Muschelkalkfassade und neu errichtetem Dachaufbau schließt sich ein dreigeschossiger Mittelbau an. Auf der sich zur Ruhrstraße erstreckenden Rückseite wurde ein modernes verglastes Kesselhaus ergänzt. An der Südseite steht ein ebenfalls dreigeschossiger Querflügel mit neuer Muschelkalkfassade zur Schloßbrückenrampe. Der ursprünglichen Konzeption entspricht auch die auf Schlossbrückenniveau verlaufende Bogenhalle, die sich an der Ruhr über einen hohen rustizierten Ruhrsandsteinsockel erhebt. Die Arkaden nehmen die gesamte Breite der Ruhr- und Schloßbrückenfassade ein.

Beim **Riekenhaus** handelt es sich um ein neun-geschossiges stadtbildprägendes Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach in zentraler Innenstadtlage. Konstruktiv handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit Schwemmsteinausmauerung. Die Ladenlokale im Erdgeschoss sind mittlerweile stark verändert, in den Obergeschossen befinden sich heute neben den Wohnungen auch Büro – oder Praxisräume. Die wesentlichen Merkmale der ursprünglichen Architektur sind jedoch weiterhin ablesbar.

Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende, außerhalb des Gebietes liegende **Rathaus** ist ebenfalls als Baudenkmal eingetragen. Das historische Rathaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als dreigeschossige Gebäudegruppe mit Turm und einer brückenartigen Überbauung der Friedrich-Ebert-Straße errichtet. Die Muschelkalkfassade enthält zahlreiche Schmuckformen.

Im Bereich des Schlossbades/ Palais am Stadtkanal (Bereich westlich der Ruhrstraße) wurde Bruchstein- und Ziegelmauerwerk dokumentiert. Hierbei handelt es sich vermutlich um Reste der Hangsicherung zum Fabrik-Kanal, der ursprünglich von der Tröstschen Fabrik bis zum alten Hafen verlief. Dieser Kanal datiert in das frühe 19. Jahrhundert. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Relikte dieser frühindustriellen Anlagen im Bereich des Palais am Stadtkai erhalten haben.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Strategieprojektes „Ruhrbania – Stadt ans Wasser“ wurde durch den 2003/2004 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb sowie dem an-

schließlich erarbeiteten Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ die Basis für die Neugestaltung der Ruhrpromenade und des angrenzenden Stadtquartiers gelegt. Die gewünschte Verzahnung und Verknüpfung der Innenstadt mit der Ruhrpromenade – mit dem Kaufhofareal als wichtigem städtebaulichem Bindeglied – konnte jedoch nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzung (Stichwort „innerstädtisches Kaufhaus“) so nicht umgesetzt werden.

Nachdem jahrelange Bemühungen um eine Revitalisierung des Standorts in dem Geviert Schloßstraße/ Schollenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße mit ausschließlichen Einzelhandelsnutzungen nicht zum Erfolg geführt haben und eine Nachfolgenutzung der Immobilie als Sparkassenakademie aufgrund des Zuschlags nach Dortmund nicht mehr in Frage kommt, wird der frühere Kaufhof-Standort nunmehr in Form einer gemischt genutzten Immobilie entwickelt und reaktiviert (Stichwort: „StadtQuartier Schloßstraße“).

Das geltende Planungsrecht – der Bebauungsplan „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ – lässt diese Form der angestrebten baulichen Entwicklung derzeit nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ wurde im Rahmen des Projekts „Ruhrbania“ seinerzeit ein anderes städtebauliche Konzept verfolgt. Dort wurde der Bereich des ehemaligen Kaufhof-Grundstückes vorrangig für Einzelhandel vorgesehen.

Die städtebauliche Neuausrichtung betrifft einen Bereich, in dem die Stadt in den vergangenen Jahren bedeutende Summen in die Umgestaltung des öffentlichen Raums mit dem Ziel investiert hat, die Innenstadt attraktiver zu machen und einer weiteren Verödung entgegenzuwirken. Weitere Maßnahmen sind im Bereich Rathausmarkt im Zeitraum 2015/2016 geplant (Umgestaltung Rathausmarkt und Löhberg). Das Bauprojekt unterstützt in seiner Konzeption mit einem breiten Nutzungsmix Bemühungen der Stadt, den Innenstadtbereich von Mülheim an der Ruhr im Sinne des Konzepts der nutzungsgemischten „europäischen Stadt“ wieder mehr zu beleben.

Das neue städtebauliche Konzept soll demnach das in der Umgebung vorhandene innerstädtische Nutzungsspektrum nun auf der Fläche des Kaufhofes abbilden und zu einer nachhaltigen Aufwertung der unteren Schloßstraße beitragen.

3.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte nachhaltige Aufwertung der unteren Schloßstraße. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, diesen wichtigen innerstädtischen Standort nachhaltig reaktivieren und die Verzahnung und Verknüpfung der Innenstadt mit der Ruhr/ der Ruhrpromenade unterstützen zu können.

Mit diesem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung gemischt genutzter Immobilien auf der Fläche des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes mit einem breiten Nutzungsmix auch aus kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Büro, Hotel, Gastronomie) und einem Anteil an Wohnfläche
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs ggf. unter Berücksichtigung des bestehenden Parkhauses und der Möglichkeit der Schaffung unterirdischer Stellplatzanlagen
- Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung vorhandener (gemischter) Nutzungsstrukturen
- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand.

4. Darlegung der Ziele und Zwecke

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen den westlichen Abschluss der Kerninnenstadt zur Ruhr mit einem Nutzungsmix von Dienstleistungen/ Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen nachhaltig zu revitalisieren und zu stärken. Dem Plangebiet als Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt einerseits und der Ruhr mit angrenzenden (Wohn-)Nutzungen (dem Ruhrquartier) andererseits kommt eine große Bedeutung als verknüpfendes Element zwi- schen diesen beiden Bereichen zu.

In Anlehnung an das vorliegende städtebauliche Konzept wird für den Bereich des ehe- maligen Kaufhof-Gebäudes (das neue „StadtQuartier Schloßstraße“) im östlichen Plange- biet – wie auch bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan - ein Kerngebiet (MK 1, MK 2) festgesetzt. Den südlichen und westlichen Abschluss des Plangebietes bildet einerseits die bestandsgeschützte Gebäudezeile mit dem denkmalgeschützten Riekenhaus (zwi- schen Schloßstraße und Leineweberstraße gelegen) sowie das direkt an der Ruhr gelege- ne, umgenutzte ehemalige Stadtbad nebst ehemaliger Verwaltungszentrale der Tengel- mann-Gruppe. Diese Bereiche waren im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromena- de - Innenstadt 31“ ebenfalls als *Kerngebiet* (MK 1 und MK 3) festgesetzt. Dieser Bebau- ungsplan setzte in dem Bereich zwischen Schloßbrücke/ Leineweberstraße im Süden und Konrad-Adenauer-Brücke im Norden ein **städtebaulich-funktional zusammenhän- gendes Kerngebiet** fest. Auf Basis des damaligen Wettbewerbsergebnisses wurde das Kerngebiet in insgesamt 7 differenziert genutzte Baublöcke gegliedert. Städtebauliches Bindeglied und gleichzeitig Rückgrat dieser Baublöcke bildete die Ruhrpromenade.

Wie unter Pkt. 3.1 dieser Begründung ausführlich erläutert, ist es nunmehr vorgesehen, den südlichen Bereich aus dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes herauszulösen und mittels dieses separaten Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“) eine planungsrechtliche Grundlage für eine Folgenut-

zung bzw. für eine Bestandssicherung zu schaffen. Somit entfällt das städtebauliche Bindeglied „Ruhrpromenade“ zwischen den einzelnen Baublöcken – die Möglichkeit der Festsetzung **eines städtebaulich-funktional zusammenhängenden Kerngebietes** mit dem Bindeglied „Ruhrpromenade“ entfällt daher. In Anlehnung an die tatsächliche Nutzung sowie an das vorliegende städtebauliche Konzept für das ehemalige Kaufhof-Gebäude (das neue „*StadtQuartier Schloßstraße*“) werden die bestandsgeschützten Gebäudebereiche (u.a. Riekenhaus sowie ehemaliges Stadtbad) gemäß dem dort im Bestand vorhandenen Nutzungsspektrum jeweils als *Mischgebiet* festgesetzt. Das neue *StadtQuartier Schloßstraße* wird als Kerngebiet festgesetzt. Somit ist sowohl die Möglichkeit der Bestandssicherung als auch der maßvollen Nutzungserweiterung mit einem entsprechend breitem Nutzungsmix gegeben.

Das *MI 1* umfasst den Baublock des ehemaligen Stadtbades als einen Teilbereich der neuen Ruhrpromenade. Dieser kann, ebenso wie der Bereich des ehemaligen, aktuell leerstehenden Kaufhof-Gebäudes (*MK 1* und *MK 2*) baulich in seinem Bestand ergänzt werden. Das *MI 2* umfasst die Gebäudezeile im Süden des Plangebietes mit dem denkmalgeschützten Riekenhaus und sichert die vorhandene vier- bis neugeschossige Bestandsbebauung.

Da sich aus den Erfahrungen der Vergangenheit herauskristallisiert hat, dass ein innerstädtisches Kaufhaus mit ausschließlicher Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle wirtschaftlich nicht tragbar ist, sieht das neue städtebauliche Konzept für dieses Areal einen breiten Nutzungsmix vor. Dem Konzept liegt der stadtplanerische Gedanke zugrunde, die Innenstadt auch durch Wohnen nachhaltig zu stärken, dabei aber die Versorgung der Bevölkerung nicht außer Acht zu lassen. So ist im *MK 1* aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Wasserbecken nebst Platzsituation neben den gewünschten kerngebietstypischen Nutzungen auch Wohnen möglich sein. Im *MK 2* hingegen ist Wohnen nicht möglich. Hier, im Übergangsbereich zur Fußgängerzone „Schloßstraße“ sowie zu dem Hauptverkehrszug Leineweberstraße/ Schloßbrücke, dominieren die kerngebietstypischen Nutzungen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Baugebiete nach Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.

Es wird ein „Positiv-Katalog“ festgesetzt, der für jeden Bereich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die zulässigen Nutzungen definiert bzw. festsetzt.

Im **Kerngebiet** können alle gebietstypischen Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden. Ebenso sind auch Vergnügungsstätten, allerdings mit Ausnahme der Spielhallen und Wettbüros, zulässig. Darüber hinaus können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, aber auch die für die Kerngebietstypik wich-

tigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angesiedelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe jedoch sind nur im Erdgeschoss allgemein, im 1. OG ausnahmsweise, zulässig. Dies dient einerseits zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung, andererseits trägt diese Festsetzung auch zu der gewünschten Nutzungsvielfalt und somit auch zur Aufwertung und Revitalisierung des Zentrums der Stadt Mülheim an der Ruhr bei. Mit dem Forum am Bahnhof und dem Standort des ehemaligen Kaufhofgebäudes bestehen in der Mülheimer Innenstadt zwei Pole, die es zu stärken bzw. zu entwickeln gilt.

Im *MK 1* sind, entsprechend dem stadtplanerischen Gedanken die Innenstadt auch durch Wohnen nachhaltig zu stärken, im 1. OG sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO ausnahmsweise, ab dem 2. OG allgemein, zulässig. Ziel ist es, diesen attraktiven Bereich am neugestalteten Wasserbecken einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen und so einer Verödung der Innenstadt z.B. nach Büro- oder Geschäftsschluss entgegenzuwirken. Wie bereits oben ausgeführt, eignet sich das Baugebiet *MK 1* aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an die neu geschaffenen Ruhrpromenade bzw. an das Ruhrquartier mit seinen (Wohn-)Nutzungen hervorragend dafür, den stadtplanerischen Gedanken der „Stärkung der Innenstadt nach Laden- bzw. Büroschluss“ umzusetzen. Im *MK 2* hingegen ist Wohnen unzulässig. Der Focus liegt hier eindeutig auf der Ansiedlung sonstiger kerngebietstypischer Nutzungen.

Sowohl die in Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässigen als auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in dem Kerngebiet ausgeschlossen. Aufgrund ihres Flächenbedarfs und der von ihnen ausgehenden Emissionen fügen sie sich nicht in die geplanten Nutzungsstrukturen ein.

Vergnügungsstätten sowie Spielhallen und Wettbüros, die generell in einem Kerngebiet zulässig sind, können Niveauverluste bewirken und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Daher werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im *MK 1* aufgrund des potenziell möglichen höheren Wohnanteils generell ausgeschlossen, im *MK 2* werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Niveauverluste sind dann zu beklagen, wenn der „gute Ruf“ oder das „Image“ einer Gegend beeinträchtigt wird. Niveauverluste bezeichnen Missstände in Bezug auf:

- die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher,
- die Anziehungskraft für Investitionen,
- die Vermietbarkeit von Immobilien,
- die Nutzungsvielfalt als Standortqualität, die Identifikation mit der Innenstadt als Wirtschafts- und Kulturzentrum sowie als Wohnstandort.

Für derartige Nutzungen besteht sowohl in direkter Nachbarschaft u.a. im Innenstadt(rand-)bereich als auch im weiteren Stadtgebiet ein ausreichendes, besser geeignetes Flächenangebot. Es muss eine Abwägung stattfinden zwischen den ggf. vorhandenen Interessen des Grundstückseigentümers/ Investors, derartige Nutzungen betreffend, und dem berechtigten öffentlichen Interesse, den westlichen Abschluss der KernInnenstadt zur Ruhr nachhaltig zu revitalisieren und zu stärken. Dieses öffentliche Interesse sowie die diesbezügliche Bedeutung des Plangebietes hierfür wurde bereits weiter oben ausführlich dargelegt. Vor diesem Hintergrund ist eine derartige Nutzungseinschränkung hinreichend städtebaulich begründet. Die vorliegende Angebotsplanung dient unter dem Gebot der planerischen Zurückhaltung der Umsetzung des städtebaulichen Zieles der „Revitalisierung“ insbesondere für den Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes.

Das Zusammenspiel der beiden Kerngebiete MK 1 und MK 2 ermöglicht somit einen Nutzungsmix, der dem beschriebenen planerischen Ziel eines hochwertigen innerstädtischen Quartiers entspricht und gleichzeitig in Bezug auf den Gebietscharakter den Anforderungen an eine Festsetzung gem. § 7 BauNVO entspricht.

Auch in den **Mischgebieten** können alle gebietstypischen Nutzungen wie Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden. Ebenso sind auch sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Weiterhin können im Erdgeschoss gebietstypische Einzelhandelsnutzungen (nicht großflächig) angesiedelt werden. Durch diese Festsetzung wird im *MI 1* die Möglichkeit geboten, auch das bestehende denkmalgeschützte Gebäude baulich zu arrondieren und dort z.B. eine wohnverträgliche Einzelhandelsnutzung zu entwickeln; im *MI 2* dient diese Festsetzung der Bestandssicherung.

Allgemein zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen. Aufgrund ihres Flächenbedarfs und der von ihnen ausgehenden Emissionen fügen sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungsstrukturen ein. Ebenso wie im *MK 1* werden auch im *Mischgebiet* Vergnügungsstätten, sowohl allgemein als auch ausnahmsweise zulässig, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Gründe hierfür liegen ebenfalls in den befürchteten Niveauverlusten sowie in der befürchteten Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität. Auch hier hat, ebenso wie im *Kerngebiet*, eine Abwägung stattgefunden zwischen den ggf. vorhandenen privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an dieser Stelle. Ebenso wie im Kerngebiet scheint vor diesem Hintergrund eine derartige Nutzungsuntersagung hinreichend begründet, zumal es, wie bereits ausgeführt, an anderer Stelle des Stadtgebietes hierfür ein ausreichendes Flächenangebot gibt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes, für das neue *StadtQuartier Schloßstraße* im *MK 1* und *MK 2*, dient zur Höhenbegrenzung die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NHN. Für den Bereich des *MK 1* entlang der Schollenstraße wird darüber hinaus zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Insbesondere vor dem Hintergrund der den Komplex umgebenden denkmalgeschützten Gebäude (das Rathaus unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzend, das Riekenhaus im Süden des Plangebietes) ist für eine Neubebauung im Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes der jeweilige Umgebungsschutz gem. § 9 (1) b) DSchG zu beachten. Die getroffene Festsetzung, dass das oberste Geschoß im *MK 1* entlang der Schollenstraße mindestens 2 m hinter die jeweilige Fassade zurückspringen muss, dient auch der vertikalen Gliederung der Neubebauung. Hierdurch wird die Möglichkeit geboten, gestalterisch einen optischen Übergang zwischen dem niedrigeren Verwaltungsgebäude „Rathaus“ und dem auch wohngenutzten Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, unmittelbar südlich angrenzend, zu schaffen.

Dieses gestalterische Element „zurückgesetztes Dachgeschoss“ ist im südlichen Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, im *MK 2*, nicht erforderlich – eine maximale Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt. Die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Solitars „Riekenhaus“ bleibt mit der getroffenen Festsetzung „maximale Gebäudehöhe“ gewahrt – das neue *StadtQuartier Schloßstraße* wird in seiner Gesamtheit niedriger ausfallen als das Rieken-Hochhaus. Auch die vorgesehenen Überhöhung des Quartiers im Südwesten, im Einmündungsbereich der Ruhrstraße in die Leineweberstraße/ Schloßbrücke, bleibt mit der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 62,5 m über NHN ebenfalls unterhalb der Höhe des Riekenhauses. Durch diese geplante Überhöhung wird ein neuer städtebaulicher Akzent in diesem südlichen Eingangsbereich zum neuen *StadtQuartier Schloßstraße* bzw. dem nördlich angrenzenden Ruhrquartier ermöglicht. Auch hierfür gilt, dass die Dominanz des denkmalgeschützten Rieken-Hochhauses mit seiner beherrschenden Kubatur nicht beeinträchtigt wird.

Es wird im *MK 1* eine maximale Traufhöhe von 55 m über NHN und im *MK 1* sowie *MK 2* eine maximale Gebäudehöhe von 59,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 18,3 m und einer maximalen Gebäudehöhe von knapp 23 m und ist somit höher als das historische Rathaus.

(Zum Vergleich: das historische Rathaus hat eine Traufhöhe von ca. 51,5 m über NHN und eine Firsthöhe von ca. 57,3 m über NHN – dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 15,4 m und einer Gebäudehöhe von ca. 21,2 m).

Die festgesetzte maximale Trauf- und Gebäudehöhe des neuen *StadtQuartiers Schloßstraße* ist auch höher als die der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung. Östlich der Friedrich-Ebert-Straße, unmittelbar außerhalb des Plangebietes angrenzend,

variieren die Traufhöhen zwischen knapp 50 m über NHN und knapp 52 m über NHN - dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 13 m bzw. 15 m. Die Firsthöhen der Bestandsbebauung variieren zwischen 56,7 m über NHN und 54,2 m über NHN – die Gebäudehöhen schwanken somit zwischen knapp 18 m und ca. 20 m. Bei den Gebäuden südlich der Schloßstraße variieren die Gebäudehöhen zwischen knapp 46,5 m über NHN und 52 m über NHN – dies entspricht einer Wand-/Gebäudehöhe von knapp 10 m bis ca. 15 m. Eine Ausnahme bildet das Rieken-Hochhaus mit seiner Gebäudehöhe von ca. 63,1 m über NHN – dies entspricht einer Wand-/Gebäudehöhe von ca. 26,5 m.

Im Vergleich zur Bebauung des historischen Rathauses und der angrenzenden Gebäudezeilen sind die jetzt zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen höher. Hier muss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes/ der Bestandsbebauung bzw. deren Nutzer und den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/ des Investors abgewogen und ein allseitig tragfähiger Konsens gefunden werden. Die „wirtschaftlichen Interessen“ können im Rahmen **dieser** Abwägung berücksichtigt werden, da die nun zulässige Gebäudehöhe auch bei einer Zulassungsentscheidung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre; in der näheren Umgebung sind ebenfalls höhere Gebäude vorhanden. Zudem werden die Vorschriften zur Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

(Hinweis: die Oberkante des obersten Geschosses der Bestandsbebauung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes liegt bei 54,4 m über NHN und hat somit eine Höhe von knapp 18 m. Hinzu kommt noch eine Brüstung von mindestens 1,1 m, so dass die **ursprüngliche** Gebäudehöhe knapp 4 m unter der **geplanten** Gebäudehöhe liegt.)

Im *MI 1* wird entsprechend der Höhe der vorhandenen, bestandsgesicherten Bebauung des denkmalgeschützten ehemaligen Stadtbades eine drei- bis maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt.

Auch im *MI 2* wird gemäß der Höhe der zu sichernden Bestandsbebauung eine vier- bis maximal fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. Das denkmalgeschützte Rieken-Hochhaus mit seiner maximal neugeschossigen Bauweise wird ebenfalls planungsrechtlich entsprechend gesichert.

§ 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt für die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen fest. Da es sich bei der Gebäudezeile im Süden des Plangebietes, im *MI 2* gelegen, um eine planungsrechtlich zu sichernde Bestandsbebauung handelt, deren Grundstücke mit den vorhandenen Erdgeschossgrundrissen übereinstimmen, erfolgt hier eine 100% -tige Überbauung, wie sie beispielsweise für Kerngebiete (MK) zulässig ist. Auch bei dem Bereich um das ehemalige Stadtbad (*MI 1*)

handelt es sich um eine planungsrechtlich zu sichernde Bestandsnutzung/ -bebauung. Hier kommt jedoch hinzu, dass es städtebaulich wünschenswert und so bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ festgesetzt wurde, das denkmalgeschützte ehemalige Stadtbad baulich arrondieren zu können. Um den Versiegelungsgrad zu minimieren und z.B. die Ausbildung eines begrünten Innenhofes zu ermöglichen, wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan für den Bereich des früheren MK 3 (des ehemaligen Stadtbades) eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung sollte dazu beitragen, ein attraktives Stadtquartier, citynah und doch begrünt, zu entwickeln.

Wie unter Pkt. 4.1 dieser Begründung ausführlich erläutert, erfolgt in Anlehnung an die über Jahre entwickelte tatsächliche Nutzungsstruktur sowohl für den Bereich „Riekenhaus“ als auch für den Bereich „ehemaliges Stadtbad“ jedoch eine Festsetzung als *Mischgebiet*. Für Mischgebiete liegt die Obergrenze für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,6, diese wird demnach durch die getroffene Festsetzung sowohl für das *MI 1* als auch das *MI 2* überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, „wenn (....) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden“.

Im Hinblick auf das bereits erwähnte Ziel „Bestandssicherung“ (sowohl der vorhandenen Nutzung als auch des vorhandenen Gebäudeensembles mit dem denkmalgeschützten Rieken-Hochhaus und dem denkmalgeschützten ehemaligen Stadtbad) und der zentralen Lage wird die Beibehaltung für vertretbar gehalten, sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Ein Ausgleich für die höhere bauliche Verdichtung ist in den angrenzenden Freiflächen der Ruhr, der Ruhrpromenade mit den Spazierwegen sowie den großzügigen öffentlichen Flächen im Quartier zu sehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ liegt im *MK 1 und MK 2* bei 1,0 und entspricht somit der Obergrenze gemäß BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche erfolgt nach den Bestimmungen der BauNVO überwiegend mittels Baugrenzen, um einerseits die bestehende Gebäudestruktur in ihrem Bestand zu sichern und andererseits bestehende Gebäude städtebaulich verträglich arrondieren zu können. Gegenüber den im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ diesbezüglich getroffenen Festsetzungen wird nun im *MI 1* (Bereich des ehemaligen Stadtbades) die überbaubare Fläche im Arkadenbereich südlich des Wasserbeckens sowie im Bereich der Ruhrstraße geringfügig verkleinert. Sie wird somit einerseits dem tatsächlich erfolgtem Gebäudeaus-/ bzw. –umbau und andererseits der tatsächlichen Nutzung als *Öffentliche Verkehrsfläche* angepasst. Im Bereich des *MK 1* wird mittels Baugrenze zur gestalterischen Auflockerung der Fassade bzw.

zur Reduzierung des sehr weitläufigen öffentlichen Raumes (Schollenstraße) die Möglichkeit einer bis zu 3,0 m tiefen Arkadenbebauung eingeräumt. Dadurch soll der öffentliche Raum der Schollenstraße gegenüber dem historischen Rathaus, einem eingetragenen Baudenkmal, eingeengt und somit besser gefasst werden. Diese Festsetzung trägt auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an dieser Stelle bei.

Zur Erfüllung der aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BauO NRW) müssen regulär zwischen benachbarten Häusern bestimmte Abstände eingehalten werden. Die Abstandflächen, welche diese erforderlichen Abstände bestimmen, berechnen sich in Abhängigkeit der Gebäudehöhen und Dachneigungen. Bei den nach aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen Abstandflächen kommt es teilweise mit den entsprechenden Abstandflächen der Nachbarbebauung zu Überlappungen. Diese Unterschreitungen der erforderlichen Abstände sind mit der Festsetzung von Baulinien im *MK 2* und *MI 2* dieses Bebauungsplanes rechtlich zulässig. Nach den Vorgaben der Bauordnung (§ 6 Abs. 16 BauO NRW) können „in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen“. Eine solche städtebauliche Besonderheit ist im Bereich der Schloßstraße gegeben: mit der geplanten Bestandssicherung mit der Gebäudezeile nebst denkmalgeschütztem Riekenhaus einerseits sowie der gewünschten Reaktivierung des ehemaligen Kaufhof-Standortes durch ein neues *StadtQuartier Schloßstraße* überwiegend auf dem alten Gebäudegrundriss soll die vorhandene städtebauliche Kubatur gewahrt werden.

Die Vorgaben des Brandschutzes werden durch die Bebauung nicht verletzt und die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude kann ebenso sichergestellt werden wie ein ausreichender Sozialabstand. Damit sind weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie die nachbarlichen Belange ausreichend gewürdigt. Die rechtlich geforderten Bedingungen zur Zulässigkeit der Überdeckung der Abstandflächen benachbarter Projekte (gemäß § 6 Abs. 16 BauO NRW) werden somit erfüllt.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone) bis zu 2,0 m und die Baulinien unterhalb des 1.OG durch Vordächer bis zu 1,5 m überschritten werden. Dies gibt den planenden Architekten die Möglichkeit, städtebauliche Akzente zu setzen und so auch zu einer optischen Belebung des Quartiers beitragen zu können.

Die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen und -linien zur Ausgestaltung insbesondere von Vordächern dient auch zum Schutz vor Lärmimmissionen zwischen Außen gastronomie und darüber liegenden Wohnungen.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“, den Bereich des Leinpfads betreffend, werden in den Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ übernommen. Dies bedeutet, dass der Leinpfad als Betriebsgrundstück der Bundeswasserstraßenverwaltung der Planungshoheit des Bundes – vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich (WSA) – unterliegt. Er wird daher auch im aktuellen Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen. Der hieran östlich angrenzende Bereich bis zur westlichen Wegekante wird durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche/Grünanlage“ planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ in der öffentlichen Grünfläche als „zu erhalten“ festgesetzten beiden Bäume sind nicht mehr existent. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplanverfahren „Schollenstraße – Innenstadt 35“ ist dieses eingeflossen und wurde entsprechend berücksichtigt.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B der Begründung), Kapitel 1.3.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft“ zu entnehmen.

4.4 Erschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Zuge des gesamtstädtischen Strategieprojektes „Ruhrbania – Stadt ans Wasser“ wurde u.a. das „Verkehrskonzept Innenstadt“ mit Aussagen zum Individualverkehr (IV) und zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖV) beschlossen und zwischenzeitlich umgesetzt. Als Ergebnis ist, das Bebauungsplangebiet „Schollenstraße – Innenstadt 35“ betreffend, zu nennen:

- Gemeinsame Führung von Bus und Bahn in der Friedrich-Ebert-Straße mit einer zentralen Haltestelle im Bereich vor dem (ehemaligen) Kaufhof (u.a. Beschleunigung der Straßenbahnlinie 110) – im östlichen Plangebiet befindlich
- Separate ÖV-Trasse in der Leineweberstraße von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Ruhrstraße – im Süden des Plangebietes befindlich
- Radverkehrsanlagen an allen Hauptverkehrsstraßen
- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen.

Das Plangebiet wird über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt auf der westlichen Ruhrseite über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Bergstraße und über die Konrad-Adenauer-Brücke. Auf der östlichen Ruhrseite ist das Plangebiet über die als Landesstraße (L 445) klassifizierte Aktienstraße sowie über die als Bundesstraße (B 223) klassifizierte Friedrich-Ebert-Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die „direkte“ Erschließung erfolgt von Norden über die Friedrich-Ebert-Straße/ Schollenstraße, von Südwesten über die Schloßbrücke/

Leineweberstraße in die Ruhrstraße und von Süden über die Friedrichstraße in die Ruhrstraße.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erfolgt über mehrere Straßenbahn- und Buslinien u.a. in der Friedrich-Ebert-Straße („zentrale Haltestelle“) sowie in der die südliche Grenze des Plangebietes bildenden Leineweberstraße („separate ÖV-Trasse“). Der Trassenverlauf der U-Bahn unterquert das Plangebiet im südöstlichen Bereich, Haltestellen befinden sich auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Schlossstraße.

Private Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bedingt durch die oben erwähnte separate ÖV-Trasse in der Leineweberstraße und der damit verbundenen Einschränkungen des Verkehrsflusses der IV-Verkehre können Ein- und Ausfahrten zu den privaten Stellplatzanlagen nur innerhalb der im Plan festgelegten Bereiche, von der Ruhrstraße aus, angedient werden. Diese Restriktion betrifft das *MI 1* sowie das *MK 1* und *MK 2*, Baublöcke, die in ihrem Bestand baulich ergänzt werden können.

Öffentliche Parkplätze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. im Bereich der Ruhr- und der Schollenstraße. Weiterhin befindet sich, über die Ruhrpromenade im fußläufigen Einzugsbereich gut erreichbar, im Bereich der Konrad-Adenauer-Brücke ein großer öffentlicher Parkplatz mit ca. 280 Parkplätzen. Die Andienung dieses Parkplatzes erfolgt von Norden kommend über die Friedrich-Ebert-Straße. Weitere öffentliche Parkplätze im direkten Umfeld des Plangebietes stehen jeweils in der Tiefgarage „Rathausmarkt“, „Schloßstraße“ sowie „Berliner Platz“ zur Verfügung.

4.5 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die Nutzungsansprüche der Öffentlichkeit an dem Arkadengang nördlich des ehemaligen Stadtbades, unmittelbar südlich an das Wasserbecken (außerhalb des Plangebietes) anschließend, werden durch ein Gehrecht und nichtmotorisiertes Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamtes geregelt. Hierdurch wird u.a. sichergestellt, dass die Wartungsfahrzeuge des Wasser- und Schifffahrtsamtes weiterhin uneingeschränkt ihre Betriebsgrundstücke nutzen und die Uferlinie kontrollieren können.

Die Rechte sind grundbuchrechtlich gesichert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

Das Schmutzwasser des Plangebietes kann in die Mischwasserkanäle in der Ruhrstraße, Leineweberstraße, Schollenstraße und Friedrich-Ebert-Straße eingeleitet werden.

Nach den Vorschriften des § 51 a LWG ist bei einer erstmaligen Bebauung anfallendes Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen westlich der Ruhrstraße (Bereich ehemaliges Stadtbad, *MI 1*) ist eine Versickerung ausgeschlossen. Da östlich der Ruhrstraße (Bereich *StadtQuartier Schloßstraße, MK 1* und *MK 2*, sowie Gebäudezeile Riekenhaus, *MI 2*) die für eine Versickerung geeigneten Böden erst bei ca. 4 – 5 m unter Gelände anstehen, ist in Anbetracht eines Grundwasserflurabstandes von 4 – 5 m kaum ein ausreichender Abstand zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Schollenstraße einzuleiten. Hierzu ist kein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig, die bisherigen Anschlussrechte bleiben bestehen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Verkehrsflächen und aufstehende Gebäude vollständig versiegelt. Die Erstellung eines umfänglichen Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) war aufgrund der unveränderten Übernahme der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ westlich des Mischgebietes (ehemals *MK 3*) und den geringen Planungsänderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ nicht erforderlich. Rechtswirksame Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ in Verbindung mit den Zielen und Vorgaben des LBP zu diesem B-Plan sind in dem Bebauungsplanverfahren „Schollenstraße – Innenstadt 35“ berücksichtigt worden. Es wurde jedoch eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008) mit Vergleich der Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ sowie des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ erstellt. Die Veränderungen Alt – Neu wurden hierbei gegenüber gestellt und erläutert.

Aus den bilanzierten Festsetzungen ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 1.171 ökologischen Werteinheiten. Den Eingriffen im Plangebiet wird die außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche 004A00 aus dem städtischen Ökokonto auf den Grundstücken Stadt Mülheim, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1 zugeordnet. Auf der insgesamt 50.950 m² großen Ausgleichsfläche 004A00, auf der Ackerland innerhalb der Ruhraue in extensives Grünland umgewandelt wurde, wird eine 395 m² große Teilfläche als externer Ausgleich verbucht (siehe hierzu Plan „Anlage zu den Textlichen Festsetzungen“).

Zwecks Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Artenschutzprüfung (ASP 1 + 2) durchgeführt.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B der Begründung), Kapitel 1.3.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft“ zu entnehmen.

6. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr waren für das Plangebiet mehrere Altstandorte im Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes sowie eine Altablagerung im Bereich des ehemaligen Stadtbades aufgeführt.

Im Zuge des B-Planverfahrens „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ wurden im Bereich der relevanten Altstandorte und Altablagerungen Boden- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Nach Auswertung dieser Untersuchungsergebnisse lagen, ausgehend vom Nutzungsszenario Park- und Freizeitanlagen, keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Direktkontakt vor, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse waren im Hinblick auf eine Nutzung als Park- und Freizeitanlage gewährleistet. Um eine Beurteilung möglicher Gefahren vornehmen zu können waren weitere Untersuchungen notwendig (und wurden durchgeführt), sollten sensiblere Nutzungen wie Wohngärten, Kinderspielflächen oder Nutzpflanzenanbau angestrebt werden.

Nach Auswertung dieser vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind im Bereich des ehemaligen Stadtbades (im *MI 2*) in Tiefen zwischen 4,0 m und 5,0 m unter Gelände lokal deutlich erhöhte MKW – Gehalte zurückgeblieben, die sich jedoch nicht dem Grundwasser mitteilen. Es zeigen sich ebenfalls erhöhte PAK – Gehalte, Untersuchungen belegen jedoch, dass im Hinblick auf einen Direktkontakt keine Gefahren abzuleiten sind. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die geplanten Nutzungen sind gewährleistet.

Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen erfolgt ein Hinweis, dass unter Berücksichtigung der festgestellten Bodenverunreinigungen sämtliche Bodeneingriffe durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren sind.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B der Begründung), Kapitel 1.3.2 „Schutzgut Mensch“ sowie Kapitel 1.3.4 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

7. Immissionsschutz

7.1 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschemissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgeräusche belastet. Die Geräuschemissionen durch Verkehrslärm setzen sich zusammen aus den Immissionen durch die Straßenbahn- und Busstrecken sowie die umgebenden innerstädtischen Straßen und die Schloßbrücke. Aufgrund der angedachten städtebaulichen Planung (Umnutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes zum gemischt genutzten *StadtQuartier Schloßstraße*) wurde zusätzlich eine Ersteinschätzung zu möglichen Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Die auf das **Plangebiet** einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr wurden gemäß DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass im gesamten Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und für Mischgebiete vorliegen. Aufgrund dieser Überschreitungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, welche alle Geschosse effektiv schützen sollen, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und den 3- bis 6-geschossigen zu schützenden Gebäuden nur mit sehr hohem Aufwand und sehr hohen Wänden (mind. 6 m für die 3-geschossigen Gebäude und über 10 m für die 6-geschossigen Gebäude) umsetzbar. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der damit eingehenden geringen Abstände und der geplanten Bebauungshöhe ist daher lediglich ein passiver Schallschutz möglich.

Entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens wurden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl textlich als auch zeichnerisch Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt flächenhafte Lärmpegelbereiche fest, es ergeben sich Anforderungen hinsichtlich aktiver bzw. passiver Lärmschutzmaßnahmen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude bis Lärmpegelstufe VI im Mischgebiet und bis Lärmpegelstufe V im Kerngebiet.

Des Weiteren ergeben sich im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A), für neu geplante Schlafräume und Kinderzimmer sind daher zur Lüftung mechanische Lüftungsanlagen oder schallgedämmte Außenluftdurchlässe vorzusehen. Die Lärmbelastungen werden vor dem Hintergrund der oben genannten Regelungen und der Tatsache, dass im Zuge der Neubebauung architektonische Selbsthilfe möglich ist (z.B. Bildung von ruhigen Innenhöfen) für tragbar gehalten.

Weiterhin wurden die veränderten Verkehrslärmimmissionen im **Umfeld** des Plangebietes ermittelt und beurteilt. Festzustellen war, dass bereits im Bestand hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags und nachts vorhanden sind, die sich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nähern oder diese bereits erreichen. Wo diese Schwelle liegt ist jedoch nicht abschließend geklärt. Auch geringe Lärmerhöhungen sind jedoch entsprechend in der Abwägung – deren Grundlage das Lärmgutachten liefert – zu berücksichtigen. Bei gleichbleibenden Geräuschpegeln (Straßenverkehrslärm) sind Erhöhungen von bis zu 1 dB subjektiv nicht hörbar. In der vorliegenden Situation sind Pegelerhöhungen um bis zu 0,5 dB(A) auszumachen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten Innenstadtbereich sowie kleinere Freibereiche entlang der Ruhr handelt – neue, versiegelte Flächen kommen nicht hinzu. Die derzeit bereits vorhandene Nutzungsstruktur soll insbesondere in den Mischgebieten planungsrechtlich gesichert werden, ebenso die Möglichkeit der baulichen Arrondierung. Diese Ziele wurden bereits mit dem rechtswirksamen

Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ verfolgt. Das ehemalige Kaufhof-Gebäude wurde als innerstädtisches Kaufhaus mit entsprechendem Publikumsverkehr sowie eigenem Parkhaus durch den rechtswirksamen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Vor diesem Hintergrund erscheinen die durch *das neue StadtQuartier Schloßstraße* prognostizierten geringfügigen Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) im Umfeld tragbar – gutachterlich bestätigt ist, dass subjektiv diese Erhöhung nicht wahrnehmbar ist.

Des Weiteren wurden die Gewerbelärmimmissionen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes in Form einer Ersteinschätzung ermittelt und beurteilt. Hierbei war auszumachen, dass aus gewerbeschalltechnischer Sicht einer Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich nichts entgegensteht. Als gewerbliche Geräuschquellen, die sich auf die Wohnquartiere im Plangebiet auswirken können, wurden ein mögliches Parkhaus mit dem Zu- und Abfahrtsbereich (Zu-/Abfahrt Parkhaus, Anlieferverkehr und Verladungen der gewerblichen Nutzungen) sowie bestehende und mögliche außergastronomische Nutzungen berücksichtigt. Im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für dann vorliegende konkrete Nutzungsabsichten sind die Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen einzelfallbezogen zu untersuchen und ggf. weitergehende Schallschutzmaßnahmen wie z.B. geschickte Positionierung der Treppenhauserkerne, ggf. Teil-Schließung der Parkhausfassade oder weitere Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

7.2 Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen

Im Hinblick auf den nördlich der Konrad-Adenauer-Brücke und somit unmittelbar nördlich an das Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ angesiedelten Produktionsbetrieb der Friedrich Wilhelms-Hütte wurden im Verfahrensverlauf des rechtswirksamen Bebauungsplans mehrere gutachterliche Untersuchungen bezüglich möglicher Geruchsimmissionen durchgeführt. Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse gab es keine umweltschädlichen Einwirkungen, nachteilige Auswirkungen für die Friedrich-Wilhelms-Hütte ergaben sich nicht.

Im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanentwurfs „Schollenstraße – Innenstadt 35“ wurde durch die zuständige Dienststelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt, dass keine von den ursprünglichen gutachterlichen Ermittlungserkenntnissen negativ abweichende Geruchsauffälligkeiten gesehen werden.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen zu können, wurden für das Plangebiet detaillierte Luftschadstoffausbreitungsrechnungen für die verkehrlich relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol (C₆H₆) durchgeführt. Die im verwendeten Simulations-

programm MISKAM (Mikroskaliges Ausbreitungsmodell) ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImSchV verglichen und beurteilt. Grundlage für die Berechnung der Schadstoffemissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen ist die prognostizierte Verkehrsmenge, ergänzend hierzu wurden Angaben zu Linienbusfahrten herangezogen. Für die Ermittlung der Emissionen wurde das Emissionsmodell IMMIS auf Basis des Handbuchs für Emissionsfaktoren herangezogen.

Als Prognosejahr wurde jeweils das Jahr 2018 verwendet, wenn für die angedachte städtebauliche Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) die Realisierung und Eröffnung angedacht ist.

Weitere Details sind auch dem Umweltbericht (Teil B der Begründung), Kapitel 1.3.2 „Schutzgut Mensch“, sowie dem Kapitel 1.3.6 „Schutzgut Luft und Klima“ zu entnehmen.

8. Planungsalternativen

Für den Planbereich besteht mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ Baurecht für eine kerngebietstypische Nutzung sowie für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

In den letzten Jahren konnten die Ziele des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ durch Investoren erfolgreich umgesetzt werden. Nunmehr liegt für die leerstehende Kaufhofimmobilie eine konkrete Plankonzeption vor (das *„StadtQuartier Schloßstraße“*), die von den Eigentümern unterstützt wird. Diese ist auf der Basis der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ nicht umsetzbar. Um die Funktionalität einer City in diesem wichtigen Bereich der Mülheimer Innenstadt zu erhalten bzw. einen Impuls anzustoßen, wird diese städtebauliche Konzeption planungsrechtlich abgesichert.

Daher gibt es zu der angestrebten Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine erkennbaren Alternativen.

Teil B

1. Umweltbericht

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem in der Innenstadt von Mülheim an der Ruhr gelegenen, ca. 3,4 ha großem Gebiet des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ auf der Ostseite der Ruhr handelt es sich um einen überwiegend durch Verkehrsflächen und aufstehende Gebäude vollständig versiegelten innerstädtischen Bereich. Der Leinpfad an der Ruhr bildet mit dem östlich angrenzenden Bereich der Ruhrpromenade den westlichen Abschluss des Plangebietes. Das komplette Plangebiet ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“, welcher hier unterschiedliche Kerngebiete (MK 1 – MK 3), öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich stellt er u.a. eine Betriebsfläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes dar. Des Weiteren sind entsprechend den rechtswirksamen Festsetzungen 5.2 in Verbindung mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan im Straßenraum 10 Stück mindestens mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Nachdem jahrelange Bemühungen um eine Revitalisierung des Standorts in dem Geviert Schloßstraße/ Schollenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße mit ausschließlichen Einzelhandelsnutzungen nicht zum Erfolg geführt haben, soll der frühere Kaufhof-Standort nunmehr in Form einer gemischt genutzten Immobilie entwickelt und reaktiviert werden. Neben Teilflächen für Einzelhandel sind ein Hotel, ein Parkhaus, Flächen für Dienstleister, Flächen für Gastronomie sowie Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen (Stichwort: *„StadtQuartier Schloßstraße“*).

Das neue städtebauliche Konzept soll demnach das in der Umgebung vorhandene innerstädtische Nutzungsspektrum nun auch auf der Fläche des ehemaligen Kaufhofes abbilden und zu einer nachhaltigen Aufwertung der unteren Schloßstraße beitragen.

Das geltende Planungsrecht – der Bebauungsplan „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ – lässt diese Form der angestrebten baulichen Entwicklung derzeit nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ wurde im Rahmen des Projekts „Ruhrbania“ seinerzeit ein anderes städtebauliche Konzept verfolgt. Dort wurde der Bereich des ehemaligen Kaufhof-Grundstückes vorrangig für Einzelhandel vorgesehen. Daher soll der bestehende Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ in seinem südlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ ersetzt werden.

Die Planung ist insbesondere mit den im Weiteren beschriebenen Auswirkungen verbunden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	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 vom 03.05.2010
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Gesamtstädtische Klimaanalyse, KVR 2003 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für großflächigen Einzelhandel und Errichtung eines Hotelkomplexes, Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr/ Umweltplanung und Untere Landschaftsbehörde, November 2015
	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	Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf „Schollenstraße - Innenstadt 35“ in Mülheim an der Ruhr, peutz consult, Dortmund, vom 22.10.2015 Bebauungsplan Inn 35, Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, Prognose der Verkehrsbelastung, Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Verkehrswesen und Tiefbau, Mai 2015 und Juli 2015 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schollenstraße - Innenstadt 35“, peutz consult, Dortmund, vom 13.10.2015
--	-----------	---	--

	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.	Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe in MH
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) Landschafts-gesetz 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
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr/ Umweltplanung und Untere Landschaftsbehörde, November 2015 Artenschutzrecht-

		haushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	liche Vorprüfung (ASP Stufe 1), Graevendal GbR, Goch, März 2015 Artenschutzprüfung Stufe 2, Graevendal GbR, Goch, Juli 2015
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutz-gesetz (LBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens/Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	Landschaftsplan vom 28.02.2005 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr/ Umweltplanung und Untere Landschaftsbehörde, November 2015 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1), Graevendal GbR, Goch, März 2015 Artenschutzprüfung Stufe 2, Graevendal GbR, Goch, Juli 2015 Altlastenkataster

	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 Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch)	
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz (WHG) Landeswasser-gesetz 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
	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.	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf „Schollenstraße - Innenstadt 35“ in Mülheim an der Ruhr, peutz consult, Dortmund, vom 22.10.2015
	Geruchsimmissions-Richtlinie (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
	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 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung, Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr/ Umweltplanung und Untere Landschaftsbehörde, November 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

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines überwiegend versiegelten innerstädtischen Bereiches. Die Bebauung südlich und östlich des Plangebietes ist geprägt durch einen Mix aus innerstädtischen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Büros etc.) sowie z.T. Wohnungen in den Obergeschossen. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt mit dem historischen, denkmalgeschützten Rathaus ein zentraler Standort der Verwaltung an. Weiter nördlich, in gut 500 m Entfernung, grenzt der Produktionsbetrieb der Friedrich Wilhelms-Hütte an, einer traditionsreichen Eisen- und Stahlgießerei. Auf der Westseite des Ruhrufers gelegen, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, befinden sich mit der Stadthalle und der Volkshochschule weitere Einrichtungen öffentlichen Interesses – in gut 300 m Entfernung liegt dort auch das denkmalgeschützte Schloß Broich.

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich, in Verlängerung der Schloßbrücke, die Leineweberstraße, die östliche Grenze bildet die Friedrich-Ebert-Straße mit der zentralen ÖV-Haltestelle – dieser Bereich der Straße ist für den IV gesperrt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu ebenen innerstädtischen Bereich.

1.3.2 Schutzgut Mensch

Aspekt Straßenverkehrslärm

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgerausche erheblich lärmvorbelastet. Entsprechend dem städtischen Lärmaktionsplan bestehen im weiteren Umfeld der Planung mehrere Lärmbrennpunkte. Hier ist insbesondere auf den unmittelbar angrenzenden Abschnitt der Leineweberstraße von Friedrich-Ebert-Straße bis zur Ruhr zu verweisen.

Bewertung

Da die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau bereits heute weitgehend nicht eingehalten werden, wurden die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre in Abhängigkeit von den zu erwartenden Verkehrsveränderungen lärmtechnisch überprüft. Ermittelt wurde die Verkehrslärmsituation **ohne** die Umsetzung des Bauvorhabens im Umfeld des Plangebietes (Analyse-Fall) sowie die voraussichtlich **zukünftige** Verkehrslärmsituation (Prognose-Fall).

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm ermittelt und die Berechnungsergebnisse den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gegenübergestellt

worden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 aufgeführt. Demnach ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben:

Tabelle: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR)	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die Berechnung der Emissionspegel als Ausgangsgröße für die Berechnung der Schallimmissionen aus Straßenverkehr erfolgte gemäß der RLS-90. Die Geräuschimmissionen aus Schienenverkehr erfolgen gemäß Schall 03.

Den Berechnungen liegen die durch die Stadt Mülheim an der Ruhr zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen zu den innerstädtischen Umgebungsstraßen zu Grunde. Die Verkehrszahlen entsprechen hierbei den Prognosedaten nach Realisierung des Bebauungsplanes und berücksichtigen die jeweilige Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. Mindestgeschwindigkeit. Die Schienenverkehrsstrecken werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen der VIA sowie der Aushangfahrpläne berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. für Mischgebiete (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des geplanten *Kerngebietes* liegen an der Friedrich-Ebert-Straße/ Ecke Schollenstraße (IP 02) mit bis zu 70 dB(A) tags und 66,3dB(A) nachts an den Fassaden der geplanten Gebäuden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 5,0 dB(A) tags bzw. 11,3 dB(A) nachts überschritten. Hier ist eine Pegeldifferenz Analysefall/Prognosefall tags von 0,1 dB(A) zu verzeichnen.

In den geplanten *Mischgebieten* liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Bestandsbebauung an der Leineweberstraße/ Richtung Schloßbrücke (IP 16) mit bis zu 73 dB(A) tags und 65,2 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) tags bzw. bis zu 15,2 dB(A) nachts überschritten. Hier ist allerdings keine Pegeldifferenz im Vergleich Analysefall/Prognosefall zu verzeichnen.

Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebietes wird eine höhere Frequentierung der umliegenden Straßen erwartet. Im Hinblick auf die zu erwartenden Veränderungen ist zu

berücksichtigen, dass in weiten Teilen des Plangebiets bereits im Bestand die aus grundrechtlicher Sicht kritischen Werte der Lärmbelastung erreicht bzw. überschritten sind. Als kritischer Wert in Wohngebieten ist allgemein eine Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB (A) nachts anerkannt. Hohe Belastungen werden insbesondere im Bereich der Leineweberstraße (Hs.-Nr. 2-10 bzw. IP 315-320) erreicht. Mit Werten bis zu 74 dB (A) wird hier der kritische Toleranzwert zwar bereits überschritten, er liegt aber noch innerhalb des Spektrums von 70 bis 75 dB (A), in dem sich nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr bewegt. Die durch die Planung herbeigeführte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen und der möglichen Schallausbreitung führt zu einer Erhöhung der Immissionen an der umliegenden Wohnnutzung tags und nachts. Die Werte bewegen sich bei den stark belasteten Immissionsaufpunkten (70 dB (A) und mehr tags bzw. mehr als 60 dB (A) und mehr nachts) in einem Spektrum von 0,2 bis maximal 0,3 dB (A). Gleichzeitig sind die höheren Steigerungen der Lärmbelastung, die im Spektrum von 0,4 bis maximal 1,0 dB (A) liegen, an Immissionsaufpunkten zu finden, die weniger stark belastet sind. Insgesamt liegen die Veränderungen an allen Immissionsaufpunkten – insbesondere auch in den kritischen Bereichen - unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Diese beginnt bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB (A). Bei gleichbleibenden Geräuschpegeln gelten Erhöhungen von < 1 dB (A) subjektiv als nicht wahrnehmbar. Vor diesem Hintergrund können die oben beschriebenen Erhöhungen der Lärmbelastung auch bei Vorliegen kritischer Gesamtpegel hingenommen werden. Insgesamt ist aber festzustellen, dass aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zeichnerische und textliche Festsetzungen betreffend Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die für den Bestand und die Planung beschriebene Belastungssituation erfordert ungeachtet dessen eine kontinuierliche Betrachtung der Situationsentwicklung durch die städtische Lärmaktionsplanung in Form eines Monitorings der Verkehrs- und Lärmentwicklung. Bei weitergehenden Abweichungen von der für die Planung prognostizierten Entwicklung ist auf Ebene der Lärmaktionsplanung über geeignete Gegenmaßnahmen zu befinden.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Verkehrs-)Lärm keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des derzeitigen Kaufhof-Gebäudes (dem geplanten *Kerngebiet*) liegen an der Friedrich-Ebert-Straße/ Ecke Schollenstraße mit bis zu 69,9 dB(A) tags und 66,3 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 4,9 dB(A) tags bzw. 11,3 dB(A) nachts überschritten. In den geplanten *Mischgebieten* liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im

Bereich der Bestandsbebauung an der Leineweberstraße/ Richtung Schloßbrücke mit bis zu 73 dB(A) tags und 65,2 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) tags bzw. bis zu 15,2 dB(A) nachts überschritten.

Weiterhin werden nahezu im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten.

Bereits vor der Umsetzung der Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) werden die Grenzwerte (in Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte der VLärmSchR 97 für die Lärmsanierung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes insbesondere nachts überschritten. Es sind im Bestand hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags und nachts vorhanden, die sich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nähern oder diese bereits erreicht haben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger, sowie auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, welche alle Geschosse effektiv schützen sollen, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und den 3- bis 6-geschossigen zu schützenden Gebäuden nur mit sehr hohem Aufwand und sehr hohen Wänden (mind. 6 m für die 3-geschossigen Gebäude und über 10 m für die 6-geschossigen Gebäude) umsetzbar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der damit einhergehenden geringen Abstände und der geplanten Bebauungshöhe wurden im vorliegenden Fall auch passiver Schallschutz untersucht. Es sind verschiedene Maßnahmen, wie z.B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen sowie akustisch günstige Orientierung der lärmempfindlichen Räume

möglich. Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauträger bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind die so genannten "maßgeblichen Außenlärmpegel", bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr), heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Erläuterungen zu schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile

In der Tabelle 8 der DIN 4109 ist eine Staffelung der schalltechnischen Anforderung an die Dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit vom Außenpegel bzw. dem Lärmpegelbereich wiedergegeben.

Hinweis: Diese Zuordnung gilt für ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,8. Bei anderen baulichen Gegebenheiten ergeben sich etwas abweichende Verhältnisse.

Abhängig von den Flächenverhältnissen Wand/Fenster und der tatsächlichen Dämmung der Außenwand sowie der Größe und der Nutzung des Raumes kann dann im Rahmen der bauakustischen Nachweise das erforderliche Schalldämmmaß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann eine Überdimensionierung der Fenster etc. vermieden werden, indem den individuellen Gegebenheiten der Gebäudekonstruktion Rechnung getragen wird.

Anforderungen im Plangebiet

Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude bis Lärmpegelbereich VI im Mischgebiet und bis Lärmpegelbereich V im Kerngebiet.

Die Festlegung der Lärmpegelbereiche bezieht sich nur auf die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109. Hierzu zählen insbesondere Büroräume sowie Wohn- und Schlafräume.

Bei Beurteilungspegeln von $L_r > 45 \text{ dB(A)}$ sind schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung $\geq 45 \text{ dB(A)}$ besitzen, vorzusehen. Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten zu orientieren.

Für Bestandsgebäude gilt keine Nachrüstpflicht, die Angaben beziehen sich insbesondere auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

Aspekt Fluglärm

Bestandsbeschreibung

Das Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International.

Das Plangebiet liegt im 6-km-Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bauhöhen kann die Höchstgrenze von 194 m über NHN nicht überschritten werden.

Bewertung

Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmschutzindikator LDEN (Tag/ Abend/ Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von $> 35 \text{ dB(A)}$ bis $< 40 \text{ dB(A)}$ aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant. Trotz dieser - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastungen ist vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Flug-)Lärm keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Flug-)Lärm keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Belastungen bzw. Bedingungen, wie sie in der DIN 4109 unter 5.5.5 Luftverkehr zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei vorhandenem Fluglärm beschrieben

werden, liegen im Plangebiet nicht vor. Maßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung sind daher weder erforderlich noch möglich.

Aspekt Gewerbelärm

Friedrich Wilhelms-Hütte (FWH)

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Friedrich Wilhelms-Hütte konnte bereits im Verfahrensverlauf des seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb insbesondere zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Daher wurde damals eine schalltechnische Untersuchung des Betriebslärms der FWH durchgeführt (RWTÜV, Februar 2005) durchgeführt.

Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung „Allgemeiner Immissionsschutz und Koordination Mess- und Prüfdienst“, als zuständige Überwachungsbehörde, angefragt, ob sich gegenüber dem damals zugrunde gelegten Emissionsverhalten der Hütte wesentliche Änderungen ergeben hätten. Nachgefragt wurde ebenfalls, ob das damalige Gutachten uneingeschränkt für das aktuelle Bebauungsplanverfahren „Schollenstraße – Innenstadt 35“ herangezogen werden könne.

Bewertung

Bei den im damaligen Verfahrensverlauf stattgefundenen Begehungen der südlich der FWH (Plangebiet „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“) angrenzenden Flächen zur Tages- und Nachtzeit konnten keine Betriebsgeräusche wahrgenommen werden. Auf eine Messung der Betriebsgeräusche wurde deshalb und wegen der nahezu ständig einwirkenden Verkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen und Brücken verzichtet. Überschreitungen der Orientierungs- bzw. der Immissionsgrenzwerte durch Geräusche des Gießereibetriebes konnten und können aktuell demnach ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände von störanfälligen Betrieben gemäß § 12 BImSchV vor.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Gewerbe-)Lärm (bedingt durch die FWH) keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Gewerbe-)Lärm (bedingt durch die FWH) keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Gaststätten und Einzelhandelsgeschäfte

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil des seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ und durch diesen planungsrechtlich auch als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind dort u.a. Schank- und Speisewirtschaften. Gutachterlich untersucht wurden daher Auswirkungen einer möglichen Außengastronomie im Bereich des Hafenbeckens auf angrenzende Wohnungen – unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet des Bauleitplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ angrenzend.

Auch in den Baugebieten des Bebauungsplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ sind sowohl in den *Mischgebieten* als auch in den *Kerngebieten* u.a. Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Bei den möglichen gastronomischen Betrieben auch im Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes ist davon auszugehen, dass diese auch Außenflächen für eine Bewirtung nutzen, so dass es auch im Freien zu Geräuschen durch Gespräche der Gäste untereinander kommt. Weiterhin sieht das städtebauliche Konzept des *StadtQuartiers Schloßstraße* ein mehrgeschossiges Parkhaus mit integrierter Anlieferzone vor, dieses soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Bewertung

Grundsätzliche Regelungen über einzuhaltende Immissionsbegrenzungen sind auch hinsichtlich Gewerbelärm in DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 aufgeführt. Hier wird auch aufgeführt, dass die Orientierungswerte als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind und dass ggf. Abweichungen nach oben oder unten möglich sind.

Bei späteren Genehmigungsverfahren genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen, welche den Vorschriften des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen, sind die Vorschriften der TA-Lärm anzuwenden.

Gemäß den Anforderungen der TA-Lärm sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte einzuhalten:

Tabelle 4.2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten (SOK)	45	35
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MI)	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Industriegebiete (GI)	70	70

Einzelne Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei Wohngebieten ist den auftretenden anteilige Schallimmissionen während der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) werktags von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr und von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr ein Zuschlag von 6 dB(A) zuzurechnen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Aufgrund des vorgesehenen Nutzungsspektrums wurden mögliche Gewerbelärmimmissionen durch ein mögliches mehrgeschossiges Parkhaus sowie die zugehörigen Zu- und Abfahrten bzw. möglich gewerbliche Nutzungen und Nutzungen durch Außengastronomie in Form einer Machbarkeitsuntersuchung ermittelt und gemäß TA-Lärm beurteilt.

Für die geplanten Baugebiete sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Misch- bzw. für Kerngebiete einzuhalten.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf einer Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des Mittelungspegels L_{AFTeq} für Schallquellen im Freien unter Berücksichtigung eventueller Impulszuschläge. Die Impulszuschläge sind in den Emissionsansätzen bereits enthalten.

Differenziert wird hierbei zwischen zwei Varianten einer Parkhausgestaltung. **Variante 1** legt eine mittlere Öffnungsfläche je Etage von 30% zugrunde, in **Variante 2** wird die südöstliche Fassade eines möglichen Parkhauses geschlossen ausgeführt.

Folgende Tabelle zeigt die Beurteilungspegel der Variante 1 inkl. aller Zuschläge:

Tabelle 8.4: Beurteilungspegel Variante 1 (inkl. aller Zuschläge)

Immissionsort		Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
Nr.	Gebiets- aus- weisung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
101	MI	60	45	45	35	-	-
102	MI	60	45	40	17	-	-
103	MI	60	45	48	38	-	-
104	MI	60	45	48	40	-	-
201	MK	60	45	55	45	-	1
202	MK	60	45	56	43	-	-
203	MK	60	45	56	45	-	-
204	MK	60	45	54	37	-	-
205	MK	60	45	53	23	-	-
206	MK	60	45	62	50	2	5
207	MK	60	45	48	36	-	-
208	MI	60	45	56	44	-	-
209	MI	60	45	50	42	-	-
210	MI	60	45	50	45	-	-

Die Beurteilungspegel der **Variante 2** inkl. aller Zuschläge sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8.5: Beurteilungspegel Variante 2 (inkl. aller Zuschläge)

Immissionsort		Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
Nr.	Gebiets- aus- weisung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
101	MI	60	45	45	36	-	-
102	MI	60	45	40	17	-	-
103	MI	60	45	47	37	-	-
104	MI	60	45	48	40	-	-
201	MK	60	45	56	46	-	1
202	MK	60	45	56	43	-	-
203	MK	60	45	56	45	-	-
204	MK	60	45	54	37	-	-
205	MK	60	45	53	23	-	-
206	MK	60	45	54	33	-	-
207	MK	60	45	41	28	-	-
208	MI	60	45	49	35	-	-
209	MI	60	45	50	42	-	-
210	MI	60	45	50	45	-	-

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, bei Schließung der südöstlichen Fassade des möglichen Parkhauses, an fast allen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden. Lediglich an der nordwestlichen Gebäudeecke des Parkhauses, an der Ruhrstraße, wird der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum überschritten.

Weiterhin wurde gemäß TA-Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen von 90/65 dB(A) tags/nachts in einem Kern- bzw. Mischgebiet für beide Varianten untersucht.

Folgende Tabelle zeigt für die **Variante 1** die berechneten Maximalpegel für den Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten:

Tabelle 8.6: Maximalpegel Variante 1

Immissionsort		zulässiger Maximalpegel [dB(A)]		Berechneter Maximalpegel [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
Nr.	Gebietsausweisung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
101	MI	90	65	67	49	-	-
102	MI	90	65	69	48	-	-
103	MI	90	65	62	62	-	-
104	MI	90	65	67	60	-	-
201	MK	90	65	82	82	-	17
202	MK	90	65	85	59	-	-
203	MK	90	65	75	58	-	-
204	MK	90	65	71	47	-	-
205	MK	90	65	83	53	-	-
206	MK	90	65	83	83	-	18
207	MK	90	65	62	62	-	-
208	MI	90	65	70	70	-	5
209	MI	90	65	72	63	-	-
210	MI	90	65	67	51	-	-

Die berechneten Maximalpegel für den Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten der **Variante 2** sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8.7: Maximalpegel Variante 2

Immissionsort		zulässiger Maximalpegel [dB(A)]		Berechneter Maximalpegel [dB(A)]		Überschreitung [dB(A)]	
Nr.	Gebietsausweisung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
101	MI	90	65	66	49	-	-
102	MI	90	65	69	48	-	-
103	MI	90	65	62	62	-	-
104	MI	90	65	67	60	-	-
201	MK	90	65	82	82	-	17
202	MK	90	65	85	59	-	-
203	MK	90	65	75	58	-	-
204	MK	90	65	71	47	-	-
205	MK	90	65	83	53	-	-
206	MK	90	65	59	59	-	-
207	MK	90	65	57	57	-	-
208	MI	90	65	64	64	-	-
209	MI	90	65	72	63	-	-
210	MI	90	65	67	51	-	-

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Maximalpegel in **Variante 1** im Plangebiet nachts an drei Immissionsorten überschritten werden. Bei **Variante 2** wird der zulässige Maximalpegel lediglich an der nordwestlichen Gebäudeecke des Parkhauses, an der Ruhrstraße, überschritten. Insgesamt gesehen steht aus gewerbeschalltechnischer

Sicht einer Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich nichts entgegen. Die Erstein-schätzung ergibt eine positive Verträglichkeitsbilanz zwischen den kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen auf der Beurteilungsbasis der DIN 18005, Beiblatt 1.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Aspektes (Gewerbe-)Lärm (bedingt durch die Gastronomie/ Einzelhandel) faktisch keine nennenswerten Änderungen zum heutigen Zustand.

Aspekt Erholung und Regeneration

Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, überwiegend versiegelten Bereich, mit Verkehrsflächen und z.T. leerstehenden Gebäuden. Eine Grünfläche mit dem Leinpfad an der Ruhr bildet als westliche Plangebietsgrenze den Übergang zum Fluss.

Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebietes hat aufgrund seiner Nutzungsstruktur für die Erholung und Regeneration nur untergeordneten Wert (Sitzmöglichkeiten im Bereich der Schloßstraße). Eine Ausnahme bildet die Grünfläche im westlichen Planbereich, welche als Teil der neu gestalteten Ruhrpromenade insbesondere mit dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wasserbecken zu einer neu geschaffenen Aufenthalts-qualität beiträgt.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Hauptziel des Bauleitplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ ist die planungs-rechtliche Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung/ Reaktivierung insbesondere des Bereiches des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes zu schaffen. Eine Reaktivierung dieses Standortes führt auch zu einer Revitalisierung der Schloßstraße, und gemeinsam mit der bereits vorhandenen Außengastronomie im Umfeld des unmittelbar nördlich angrenzen-den Wasserbeckens zu einer positiven Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich, bezogen auf den Aspekt Erholung und Regeneration, für das Schutzgut Mensch keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswir-kungen

Durch günstige Positionierung der Wohnungen, Treppenhauskern und günstiger bauli-cher Gestaltung sind die Wohnbereiche von den Anlieferungsbereichen und Verladezonen mit Frühanlieferungen (vor 06.00 Uhr morgens) im MK-Gebiet weitgehend abzuschirmen.

Zur Einhaltung der spezielleren Lärmschutzanforderung nach den Maßgaben der TA Lärm sind die Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen im Plangebiet im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren - einzelfallbezogen - zu untersuchen und anzupassen. Das mögliche Parkhaus ist an der südöstlichen Fassade nach Möglichkeit geschlossen auszuführen (Planvariante 2). Geräuschimmissionen durch hinzutretende Außengastronomie sowie für gewerbliche Nutzung der beiden Etagen oberhalb des möglichen Parkhauses (z.B. als Fitness-Center) sind für den Fall ihres Betriebes nach 22.00 Uhr lärmtechnisch zu untersuchen und entsprechend schallschutztechnisch auszurüsten.

Aspekt Luft

Der *Aspekt Luft* wird ausführlich in Pkt. 1.3.6 *Schutzgut Luft und Klima* – hier *Schutzgut Luft* – des Umweltberichtes als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schollenstraße - Innenstadt 35“ behandelt.

Aspekt „Achtungsabstände zu Störfallbetrieben“

Für den Betriebsbereich der Ernst Leo Krick GmbH wurde durch ein externes Büro eine Ermittlung angemessener Achtungsabstände durchgeführt (Stadt Mülheim an der Ruhr, Gutachten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Müller-BBM, Februar 2014). Das Gutachten bzw. die Bezirksregierung Düsseldorf kommen auf einen angemessenen Abstand von 140 m bzw. einem Achtungsabstand von 172 m. Mit einem Abstand von knapp 900 m ist das Plangebiet daher nicht davon betroffen.

1.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Landschaftsgesetzes NW (LG NRW) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotopverbundflächen sind nicht betroffen. Westlich des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.9 „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“ festgesetzt sowie der Entwicklungsraum 1.3 mit den Zielen der Erhaltung und Pflege des Freiraums in einem dicht besiedelten Umfeld und der Vermeidung weiterer Versiegelungen dargestellt. Aufgrund der Beibehaltung der Wegeverbindung und der Grünfläche westlich des Mischgebietes *MI 1* (ehemals MK 3) sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und die Entwicklungsziele zu erwarten. Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union sind ebenfalls nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Innenstadtbereich sowie kleinere Freibereiche entlang der Ruhr. Die bebauten Flächen sind zu einem hohen Anteil versiegelt. Der entsprechende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ bilanziert und ein Ausgleich ermittelt und festgesetzt (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro LAB, 2006).

Im Wesentlichen umfasst der Bebauungsplan „Schollenstraße - Innenstadt 35“ folgende flächenbezogene bzw. inhaltliche Änderungen mit Bezug zu Natur und Landschaft:

- Im Kerngebiet *MK 1/ MK 2* wird die überbaubare Grundfläche entlang der Ruhrstraße und der südwestlichen Gebäudekante geringfügig verkleinert. Die Grundflächenzahl von 1,0 bleibt unverändert, nördliche Teilflächen des Kerngebietes sollen in ihrer Höhe beschränkt werden. Die Nutzung dieses zentralen Grundstücks soll neben Teilflächen für Einzelhandel, Gastronomie, Flächen für Dienstleister und Parkhaus für einen Hotelbetrieb sowie für Wohnungen in den Obergeschossen (*MK 1*) geöffnet werden.
- Das Mischgebiet *MI 1* (ehemaliges Kerngebiet *MK 3*) wird entsprechend dem heutigen Bestand entlang der Ruhrstraße und des Wasserwanderrastplatzes flächenmäßig verkleinert.
- Die Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-Radwegebereich) vergrößert sich um die zurückgenommene überbaubare Grundstücksfläche (*MK 1/ MK 2* und *MI 1*).
- Änderung und Verlagerung von Baumfestsetzungen; Aufgabe der zwei zum Erhalt festgesetzten, nicht mehr existierenden Bäume innerhalb der Grünfläche.

Der Versiegelungsgrad respektive die versiegelten Flächen werden sich durch den eingeleiteten Bebauungsplan nicht wesentlich verändern. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entlang der Ruhr, die durchgängige Fuß-Radwegeverbindung und die Betriebsfläche Wasser- und Schifffahrtsamt (Ruhr) bleiben unverändert.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege fachgerecht berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren „Schollenstraße – Innenstadt 35“ geprüft, ob und ggf. in welcher Höhe ein erneuter Ausgleich erforderlich sein würde. Die Planung stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgrund der zulässigen Nutzungen gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ und des Fehlens von Strukturen mit hohem Wert für Natur und Landschaft ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans nicht erforderlich.

Zur Ermittlung und Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotop-

pen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Verfahren beinhaltet zur Ermittlung der Lebensraumfunktionen formalisierte, numerische Wertverfahren, die dem quantitativen Nachweis der Kompensation dienen. Die numerische Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf einer Skala von 0 bis 10 auf Grundlage insbesondere der naturschutzfachlichen Kriterien Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit, Vollkommenheit.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wird der Grundwert A der Biotopwertliste herangezogen und bei örtlichen Besonderheiten mittels Korrekturfaktor angepasst. Bei der Bewertung geplanter Biotoptypen ist der Grundwert P heranzuziehen, der den Wert eines Biotoptyps nach 30 Jahren widerspiegelt. Die Differenzierung zwischen dem Grundwert A und dem Grundwert P erfolgt verfahrensseitig, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen i.d.R. unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. Dieser, einer Menschengeneration entsprechende Zeitraum wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitspanne angesehen, innerhalb derer ein Eingriff kompensiert sein soll.

Die Berechnung der Einzelflächenwerte und des Gesamtflächenwertes erfolgen getrennt für den Ausgangs- und den Planungszustand. Die Gesamtbilanz ergibt sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A (Ausgangszustand) vom Gesamtflächenwert P (Planungszustand). Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar.

Bei der Bilanzierung des Ausgangszustandes des Plangebietes werden neben dem Bestand gemäß § 1a (3) BauGB die zulässige Grundflächengestalt und Nutzung nach heutigem Planungsrecht zu Grunde gelegt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig sind. Festgesetzte und in der Eingriffsbilanz berücksichtigte Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind unabhängig von der Umsetzung ebenfalls zu berücksichtigen (hier konkret festgesetzte Baumpflanzungen).

Ausgangszustand des Plangebietes

Code	Biotoptyp	Grundwert A	Auf-/ Abwertung	Gesamt- samt- wert	Fläche [m²]	Flä- chen- wert
1.1	Kerngebiet MK1 u. MK2 (GRZ 1,0) zulässige Grundfläche (100 %)	0,0	0	0,0	8.944	0
1.1	Kerngebiet MK3 (GRZ 8,0)	0,0	0	0,0	3.576	0
4.1	zulässige Grundfläche (80 %) Zier- Nutzgarten (20 %)	2,0	0	2,0	894	1.788
1.1	Verkehrsfläche	0,0	0	0,0	19.804	0
4.7	Park, Grünanlage strukturreich (Uferböschung)	5,0	0	5,0	335	1.675
4.7	strukturarm, Störeinflüsse	5,0	-2	3,0	248	744
7.4	Einzelbäume, bodenständig	5,0	0	5,0	100	500
7.3	Einzelbäume, geringes Baumholz, nicht bodenständig, an Verkehrswegen	3,0	0	3,0	69	207
7.4	Einzelbäume, geplant (Neupflanzung in Straßennebenflächen)	3,0	0	3,0	300	900
Gesamtwert A					34.270	5.814

Die Bilanzierung des Planungszustandes erfolgt analog zum Ausgangszustand.

Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Innenstadt 35

Code	Biotoptyp	Grundwert A	Auf-/ Abwertung	Gesamt- samt- wert	Fläche [m²]	Flä- chen- wert
1.1	Mischgebiet MI2 (GRZ 1,0) zulässige Grundfläche (100 %)	0,0	0	0,0	1.231	0
1.1	Kerngebiete MK1, MK2 (GRZ 1,0) zulässige Grundfläche (100 %)	0,0	0	0,0	7.642	0
1.1	Mischgebiet MI1 (GRZ 0,8)	0,0	0	0,0	3.523	0
4.1	zulässige Grundfläche (90 %) Zier- Nutzgarten (10 %)	2,0	0	2,0	392	784
1.1	Verkehrsfläche	0,0	0	0,0	20.449	0
4.7	Park, Grünanlage strukturreich (Uferböschung)	5,0	0	5,0	335	1.675
4.7	strukturarm, Störeinflüsse	5,0	-2	3,0	348	1.044
7.4	Einzelbäume, bodenständig	5,0	0	5,0	0	0
7.3	Einzelbaum, mittleres Baumholz, nicht bodenständig, an Verkehrswegen	4,0	0	4,0	90	360
7.3	Einzelbäume, geringes Baumholz, nicht bodenständig, an Verkehrswegen (13 St.)	3,0	0	3,0	260	780
Gesamtwert P					34.270	4.643

Aus den Bilanzierungen von Ausgangs- und Planungszustand ergibt sich folgendes Ergebnis:

Planungszustand (Werteinheiten)	4.643
<u>Ausgangszustand (Werteinheiten)</u>	<u>5.814</u>
Differenz	-1.171

Zwecks Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) sowie eine Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist ein (Teil-)Abriss des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes nicht ausgeschlossen, die übrigen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden erst einmal in ihrem Bestand gesichert. Die durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sollten daher feststellen, ob im ehemaligen Kaufhof-Gebäude nebst Parkhaus Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten vorhanden seien bzw. ob Individuen geschützter Arten dort anwesend seien. Da weitere planungsrelevante Arten/ Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden konnten, wurde die Untersuchung auf Fledermäuse und Vögel beschränkt.

Aspekt Landschafts- bzw. Stadtbild

Das Plangebiet ist größtenteils durch Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt. Dieser Bereich hat für das Landschaftsbild respektive das Landschaftserleben keine Bedeutung. Der Übergangsbereich zwischen der Innenstadt und der Ruhr ist im Plangebiet auf eine schmale Grünanlage zwischen dem Wasserwanderrastplatz im Norden, der Schloßbrücke im Süden und dem ehemaligen Stadtbad im Plangebiet (*MI1*) beschränkt. Innerhalb der Grünanlage und dem angrenzenden Baukomplex (ehem. Stadtbad, *MI1*) erfolgen keine planerischen Veränderungen, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schollenstraße – Innenstadt 35“ führen zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Ruhraue.

Stadtbildprägend ist als städtebauliche Dominante das Rieken-Hochhaus im südlichen Planbereich sowie der denkmalgeschützte Rathaus-Komplex mit den Neubauten entlang der (neuen) Ruhrpromenade, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Das neue Wasserbecken mit dem davor befindlichen Aufenthaltsplatz – ebenfalls unmittelbar außerhalb des Bebauungsplangebietes liegend – rundet das Stadtbild zur Ruhr ab.

Aspekt Biotop- und Nutzungstypen, Vegetation

Für den Bereich der Innenstadt wird das Biotop *Ruhr* wie folgt beschrieben:

„Im Bereich der Stadtmitte verengt sich das Ruhrtal bis auf das Flussbett. Z.T. sind die Ufer durch Spundwände verbaut, überwiegend besteht die Befestigung aus Steinverbauungen. Die Bebauung reicht direkt bis ans Ufer.“

Aufgrund seiner landesweiten Bedeutung wird folgendes Schutzziel formuliert:

„Erhaltung und Optimierung der Ruhraue als bedeutende Ost-West-Achse innerhalb der Biotopverbundplanung in Nordrhein-Westfalen, Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes , Bewahrung der Lebensstätten für zahlreiche Sumpf- und Wasserpflanzen, für Amphibienarten und für zahlreiche Vogelarten.“

Das Plangebiet wird ansonsten geprägt durch bebaute Bereiche sowie Plätze und Verkehrsflächen mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil. Grünstrukturen sind auf Straßenbäume und vereinzelte begrünte (Hoch-)Beete/ Pflanzkübel beschränkt. Die Ufergehölze des Ruhrufers stocken oft als mehrstämmige Einzelbäume an der Böschungsoberkante. Die gehölzfreien Abschnitte werden von Ubiquisten der Gras- und Krautfluren eingenommen.

Aspekt Tiere / Fauna

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ erfolgten keine faunistischen Kartierungen. Es wurden Flächen, die aufgrund ähnlicher Strukturen als Gesamtheit aufzufassen sind, zu Lebensräumen zusammengefasst und hinsichtlich ihres faunistischen Lebensraumpotenzials bewertet. In die Bewertung flossen folgende Parameter ein:

- Ökologischer Wert der Biotoptypen
- Faunistische Bedeutung
- Funktion im Biotopverbund des Raumes
- Oberflächenstruktur
- Ungestörtheit/ Vorbelastungen

Diese faunistische Bewertung ist auch für das derzeitige Plangebiet gültig. Demnach zählt der überwiegende Teil des Plangebietes zu dem Funktionsraum der *Bebauten Bereiche*. Hierunter wurden alle Siedlungs- und Verkehrsflächen zusammengefasst. Der Lebensraum zeichnet sich durch einen geringen Flächenanteil isoliert liegender Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen, (Baum)Hecken, Baumreihen und -gruppen aus. Er wird von überwiegen ubiquitären Tierarten bewohnt.

Das mit Steinschüttungen befestigte Ufer der Ruhr außerhalb des Plangebietes ist lückig mit Gehölzen bestanden. Eine typische Schwimmblattvegetation oder Uferhochstauden konnten sich nicht entwickeln.

Die Uferzone der Ruhr ist in ihrer Lebensraumfunktion nicht beschränkt auf innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen Strukturen zu betrachten, sondern in ihrer Gesamtheit als Fließgewässerlebensraum zu bewerten. Die Ruhrufer dienen zahlreichen Fledermaus-, Vogel-, Amphibien- und Libellenarten als Nahrungs-, Brut- oder Laichhabitat und

werden von diesen Tiergruppen als Wander- und Ausbreitungslinie genutzt. Der Gewässerlauf der Ruhr stellt ein grundlegendes Vernetzungselement im Biotopverbund der Stadt Mülheim an der Ruhr dar. Darüber hinaus wird der Ruhrlauf im Biotopkataster der LÖBF als bedeutende Ost-West-Achse innerhalb des nordrhein-westfälischen Biotopverbundes beschrieben.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ ist der Abriss oder zumindest ein umfassender Umbau des leerstehenden Kaufhof-Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Parkhauses möglich. Durch ein externes Planungsbüro wurde hierzu eine Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) sowie eine Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt (Graevendal GbR Goch, März 2015 sowie Juli 2015). Anhand der Ergebnisse der Vorprüfung wurde festgelegt, inwiefern eine Art-für-Art-Betrachtung (Stufe 2) erforderlich ist. Das ehemalige Kaufhof-Gebäude einschließlich des Parkhauses wurde auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bzw. auf die Anwesenheit von Individuen geschützter Arten geprüft. Der Gebäudekomplex wurde dazu von innen und außen auf Individuen entsprechender Arten bzw. Hinweisen für deren Anwesenheit untersucht. Da weitere planungsrelevante Arten/ Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden konnten, wurde die Untersuchung auf Fledermäuse und Vögel beschränkt.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG. Der Prüfumfang einer ASP umfasst die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt (vgl. MWEBWV & MKUNLV 2010 sowie MUNLV 2010).

Zur Vereinfachung der Planungspraxis hat das LANUV für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl so genannter planungsrelevanter Arten vorgenommen (KIEL 2005), die bei einer ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe 2) einzeln zu bearbeiten sind. Informationen zu potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten liefert das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV.

Hier wird für jedes Messtischblatt (MTB) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nachgewiesenen planungsrelevanten Arten, differenziert nach Lebensraumtypen angegeben.

Das Plangebiet befindet sich in Quadrant 3 des Messtischblattes 4507. Für den Quadranten werden die 6 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) und 3 pla-

nungsrelevante als Gebäudebrüter im urbanen Bereich potenziell vorkommende Vogelarten (Flussregenpfeifer, Mehlschwalbe und Turmfalke) angegeben. Weitere innerhalb des Messtischblatt-Quadranten wahrscheinlich oder sicher vorkommende Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling, Star und Hausrotschwanz oder typische Kieseldachbrüter wie Austernfischer oder Möwenarten sind in NRW nicht als planungsrelevant eingestuft.

An dem zu untersuchenden Gebäudekomplex kann von den Fledermausarten am ehesten mit der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus gerechnet werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der anderen genannten Arten sind unwahrscheinlich, da es sich um vorwiegend baumbewohnende Fledermäuse handelt. Allerdings sind die meisten Fledermausarten zumindest gelegentlich in Gebäuden anzutreffen und es sind auch Vorkommen von nicht genannten Arten (z.B. Zweifarbfledermaus) möglich.

Der Biologischen Station Ruhrgebiet liegen keine Informationen zum Vorkommen europäisch geschützter bzw. planungsrelevanter Arten im Umfeld des Plangebiets vor. An der Ruhr kommt der Eisvogel vor und auf hohen Innenstadtgebäuden halten sich regelmäßig Wanderfalken auf.

Bewertung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit Juli 2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“. Neue bebaute Gebiete bzw. weitere versiegelte Bereiche werden nicht festgesetzt.

Es bestehen vielfältige Vorbelastungen z.B. in Form von Verkehrslärm, optischer Beunruhigung, Barriere-/ Isolationswirkung der Verkehrswege und starker sommerlicher Aufheizung der angrenzenden, i.d.R. versiegelten Flächen. Der Funktionsraum *Bebaute Bereiche* besitzt als Habitat nur eine geringe Bedeutung, die Bedeutung des Funktionsraums *Ruhrufer* ist insgesamt als hoch einzustufen.

Innerhalb des Komplexes des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes einschließlich Parkhaus, Dach und der Außenfassaden wurden keine europäisch geschützten Tierarten sowie keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten festgestellt, Vorkommen geschützter Arten können somit im gesamten Gebäudekomplex mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Lediglich die Straßentaube, die keinem Schutzstatus unterliegt, ist wahrscheinlich ein Brutvogel. Eine Betroffenheit der Straßentaube im Zuge eines möglichen Gebäudeabrisses stellt somit **keinen** artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Das Vorkommen großer Fledermaussommerquartiere in und am Gebäude ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Eine Verletzung oder Tötung und/ oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen ist somit bei einem Abbruch im Sommer mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Ebenfalls kann eine Nut-

zung des Gebäudes als Winterquartier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Hauptziel des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ ist die planungsrechtliche Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung/ Reaktivierung insbesondere des Bereiches des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes zu schaffen. Durch die Umsetzung der Ziele dieses Bauleitplanverfahrens könnte die seit langem gewünschte Verzahnung und Verknüpfung der Innenstadt mit der Ruhr stringent umgesetzt werden, neben einer Adressbildung würde dieses so zu der gewünschten städtebaulichen Aufwertung dieses Innenstadtbereiches beitragen.

Bei Durchführung der Planung werden sich der Versiegelungsgrad respektive die versiegelten Flächen nicht wesentlich verändern. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entlang der Ruhr, die durchgängige Fuß-Radwegeverbindung und die Betriebsfläche Wasser- und Schifffahrtsamt (Ruhr) bleiben unverändert.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie für das Schutzgut Landschaft keine Änderungen zum heutigen Zustand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits beschrieben, erfolgte zur Ermittlung und Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung. Aus den bilanzierten Festsetzungen ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 1.171 ökologischen Werteeinheiten. Den Eingriffen im Plangebiet wird die außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche 004A00 aus dem städtischen Ökokonto auf den Grundstücken Stadt Mülheim, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1 zugeordnet. Auf der insgesamt 50.950 m² großen Ausgleichsfläche 004A00, auf der Ackerland innerhalb der Ruhraue in extensives Grünland umgewandelt wurde, wird eine 395 m² große Teilfläche als externer Ausgleich verbucht.

Da innerhalb des Komplexes des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes einzelne, temporär genutzte Hangplätze von Fledermäusen (z.B. solitären Männchen) während des Frühjahrs/ Sommers/ Herbstes nicht ausgeschlossen werden können, soll die Demontage der Metallverkleidungen an den Außenkanten des Gebäudekomplexes (Außenkanten des Daches des Hauptgebäudes und Außenkanten des Gebäudevorsprungs entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Schollenstraße) unter fachkundiger Begleitung erfolgen. Hierbei erhalten die ausführenden Personen eine kurze Einführung darüber, wie sie sich im Falle eines Fledermausfundes zu verhalten haben. Für den vorher vereinbarten Zeitraum des

Abbruches wird entsprechend eine kundige Person auf Abruf stehen. Für den Fall, dass Fledermäuse gefunden werden, ist durch die biologische Abbruchbegleitung gewährleistet, dass die Fledermäuse fachkundig in Obhut genommen und wieder frei gelassen werden können. Eine permanente Anwesenheit der kundigen Person ist unter der Voraussetzung einer guten Kooperation aller Beteiligten nicht notwendig. Auf eine Begleitung kann nur dann verzichtet werden, wenn die Demontage im Winter, d.h. zwischen dem 01.11. und dem 28.02. durchgeführt wird. Unter Beachtung der Auflagen zur Demontage der Metallverkleidung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG im Zuge eines möglichen Abrisses des Gebäudekomplexes des ehemaligen Kaufhofs einschließlich des Parkhauses mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

1.3.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Terrassenablagerung der Ruhr. Unterhalb einer bis zu 4 m mächtigen Auffüllung stehen feinkörnige Auensedimente an. Darunter, ab ca. 32 m – 33 m über NHN, werden die sehr gut durchlässigen Terrassensedimente der Ruhr angetroffen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 31,7 m über NHN.

Bodenarten

In der Karte der schutzwürdigen Böden der Stadt Mülheim an der Ruhr sind keine schutzwürdigen Böden verzeichnet.

Versiegelung

Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend versiegelten und bebauten innerstädtischen Bereiches. Kleinere Freibereiche entlang der Ruhr sind unversiegelt.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altstandorte und gewerblich/ industrielle Standorte (Bereich ehemaliger Kaufhof)

Dies sind stillgelegte und existierende Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. Anlagenteile, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Daher ist eine Belastung des Untergrundes z.B. durch unsachgemäßen Umgang, Handhabungsverluste, Leckagen oder Unfälle im Zusammenhang mit diesen Schadstoffen nicht auszuschließen.

Der Bereich ist unter der Flächen-Nummer F8-0339 mit zahlreichen Nutzungen im Kataster erfasst.

Altablagerungen (Bereich ehemaliges Stadtbad)

Unter der Bezeichnung „Altablagerungen“ werden ehemalige Kippen, Hohlraumverfüllungen, Anschüttungen, Halden und eine Vielzahl von weiteren Bodenumlagerungen und Bodenablagerungen verstanden.

In dem Bereich des ehemaligen Stadtbades liegt ein verfüllter ehemaliger Hafen- und Fabrikkanal, es liegen verschiedene Gutachten aus den Jahren 1991, 1993, 2007 und 2013 vor.

Bewertung

Altstandorte und gewerblich/ industrielle Standorte (Bereich ehem. Kaufhof)

Im Rahmen des Projektes „Ruhrbania“ wurde 2005 eine Nutzungsrecherche durchgeführt, wobei keiner der hier erfassten Standorte bestätigt werden konnte. Entsprechend den gutachterlichen Angaben handelt es sich bei dem 1953 erbauten Kaufhaus um ein unterkellertes Gebäude (Keller inkl. Bodenplatte bis 5,0 m unter GOK); es wird davon ausgegangen, dass evt. vorhandene Verunreinigungen im Zuge der damaligen Aushubarbeiten entfernt worden sind.

Altablagerungen (Bereich ehem. Stadtbad)

Im Bereich des sanierten Ölschadens, im Innenhof des ehemaligen Stadtbades, sind in Tiefen zwischen 4,0 m und 5,0 m unter Gelände lokal deutlich erhöhte MKW – Gehalte zurückgeblieben. Die Grundwasseruntersuchungen zeigen jedoch, dass die Bodenverunreinigungen sich nicht dem Grundwasser mitteilen. Die MKW – Gehalte aller Grundwasserproben liegen unterhalb der Nachweisgrenze. Darüber hinaus zeigen die Öluntersuchungen, dass es sich um Schwerölverunreinigungen handelt, die nur schwer löslich und wenig mobil sind.

Eine Mischprobe aus der Auffüllung im Bereich des ehemaligen Herrenbades zeigen deutlich erhöhte PAK-Gehalte. Der weitaus größte Teil der Flächen ist jedoch versiegelt. Untersuchungen des neu eingebrachten Bodens im entsiegelten Bereich der Hoffläche zwischen Parkpalette und ehemaligem Stadtbad belegen, dass keine Gefahren im Hinblick auf einen Direktkontakt abzuleiten sind.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen.

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind für die geplanten Nutzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Unter Berücksichtigung der festgestellten Bodenverunreinigungen sind sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet durch einen Sachverständigen im Sinne des § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich für das Schutzgut Boden hinsichtlich der Aspekte Versiegelung und Altlasten keine Änderungen zum heutigen Zustand.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht anzutreffen und daher von der Planung nicht direkt betroffen. Unmittelbar westlich an das Plangebiet anschließend befinden sich Wasserbecken und Ruhr, in welche der verrohrte Rumbach mündet.

Das Ruhrufer ist in diesem Abschnitt durch Steinschüttungen verbaut. In der Gesamtbewertung des ökologischen Zustandes der Gewässer von NRW für den Zyklus 2009 bis 2011 ist der Wasserkörper 276_0 Ruhr zwischen Duisburg und Essen-Kettwig ökologisch in einem schlechten Zustand. Der chemische Zustand insgesamt wurde in 2009 bis 2011 im vorgenannten Gewässerabschnitt auch im Bereich der Innenstadt als nicht gut eingestuft.

Im neuen Bewirtschaftungsplanung NRW für den Zeitraum 2016 bis 2021 (zur Zeit nur im Entwurf) sind die aktuellen Monitoring-Ergebnisse bereits eingeflossen und zeigen keine Veränderung gegenüber 2011, d. h. heißt der ökologische und chemische Zustand ist nach wie vor schlecht bzw. nicht gut.

Das Plangebiet (Uferrandstreifen) liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ruhr.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten für die Trinkwassergewinnung. Unterhalb einer bis zu 4 m mächtigen Auffüllung stehen feinkörnige Auensedimente an. Darunter, ab ca. 32 m – 33 m über NHN, werden die sehr gut durchlässigen Terrassensedimente der Ruhr angetroffen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 31,7 m über NHN. Zwischen Ruhrwasserspiegel und Grundwasseroberfläche besteht nur ein geringes hydraulisches Gefälle. Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate sowie der räumlichen Ausprägung des Aquifers ist die generelle Fließrichtung im Plangebiet Nord-Nordwest, also eher parallel zur Ruhr, ausgerichtet. Lediglich in unmittelbarer Nähe zur Ruhr biegen die Grundwassergleichen ab und das Gefälle zeigt in Richtung Ruhr.

Abwasser/ Niederschlagswasser

Im Plangebiet wurden nahezu ausschließlich versiegelte Flächen angetroffen. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über städtische Mischwasserkanäle, das des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal in der Schollenstraße.

Bewertung

Es handelt sich bei der Planung um eine Bestandssicherung und nicht um die Festsetzung neu zu versiegelnder Flächen. Bisherige Anschlussrechte bleiben bestehen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit entfällt eine weitergehende Bewertung dieses Aspekts.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorliegen, werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgelöst.

Abwasser/ Niederschlagswasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist gemäß § 51 a LWG anfallendes Niederschlagswasser (für eine Neubebauung) auf den Hausgrundstücken zu versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte) sind genehmigungspflichtig. Die Pflicht zur Versickerung ist nur dann nicht gegeben, wenn aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nachweislich keine Versickerungsmöglichkeit besteht. Im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen westlich der Ruhrstraße (Bereich ehemaliges Stadtbad, *MI 1*) ist eine Versickerung von Regenwasser auszuschließen. Östlich der Ruhrstraße (Bereich ehemaliges Kaufhof-Gebäude, *MK 1* und *MK 2* sowie die Gebäudezeile mit dem Riekenhaus, *MI 2*) stehen die für eine Versickerung geeigneten Böden erst bei ca. 4 m – 5 m unter Gelände an. In Anbetracht eines Grundwasserflurabstandes von 4 m – 5 m ist es jedoch kaum möglich, einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Im Falle einer Neubebauung sind daher die Eigentümer von einer Pflicht zur Versickerung des anfallenden Regenwassers zu befreien, bisherige Anschlussrechte bleiben bestehen.

Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann in den in der Schollenstraße liegenden Regenwasserkanal erfolgen. Hierzu ist kein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes kann in die Mischwasserkanäle in der Ruhrstraße, Leineweberstraße, Schollenstraße und Friedrich-Ebert-Straße eingeleitet werden.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt und der bereits bestehenden Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine Änderung des ökologischen Wertes gegenüber dem heutigen.

1.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Der größte Teil der Fläche wird in der gesamtstädtischen Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr von 2003 dem Klimatop „Innenstadtklima“ zugeordnet. In diesem Bereich bilden sich sehr starke Wärmeinseln und der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen sowie luftklimatischen Belastungen. Die westlich angrenzenden Freiflächen bilden dagegen ein „Parkklima“ aus. Je nach Bewuchs werden dort die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft, sodass meist wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung entstehen. Durch die Ruhr als bedeutende Luftleitbahn ist auch dieses Gebiet mit der spezifischen Klimateigenschaft als „Kaltluftsammelgebiet und Niederungsbereich“ gezeichnet. Es kommt zur Bildung von nächtlichen Bodeninversionen und einer erhöhten Bodennebelgefahr.

Entsprechend der Karte der Planungshinweise liegt das Plangebiet im Lastraum der hochverdichteten Innenstadt. Extremes Stadtklima kann zu Austauschproblemen mit hohen Schadstoffanreicherungen und belastendem Bioklima führen. Empfohlen wird eine Reduktion der Schadstoffemissionen, besonders des KFZ-Verkehrs, Belüftungsschneisen sollen erhalten und an den Rändern geöffnet werden. Straßenräume und Innenhöfe sollen begrünt werden. Ein Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen wird empfohlen, ebenso soll keine weitere Versiegelung zugelassen werden. Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind anzustreben, der Luftaustausch soll gefördert werden.

Der westliche Bereich der städtischen Park- und Grünanlagen zeichnet sich als bioklimatisch wertvoller Ausgleichsraum aus. Dieser ist von Bebauung oder Versiegelung freizuhalten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und auszubauen. Weiterhin soll der Luftaustausch gefördert und eine Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen hergestellt werden.

Bewertung

Die Zuordnung zu den Klimatopen ändert sich durch die Planung nicht, es handelt sich vornehmlich um eine „bestandssichernde Planung“.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergäbe sich keine Änderung der klimatischen Situation gegenüber der heutigen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine nennenswerte Änderung der klimatischen Situation gegenüber der heutigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans (LRP) ausgewiesenen Umweltzone. Die Mülheimer Innenstadt ist bedingt durch dichte Bebauung, Hausbrandemissionen, hohes Verkehrsaufkommen, und der räumlichen Nähe zu den nördlich angrenzenden Industrieansiedlungen aus lufthygienischer Sicht allgemein als „Lastraum“ anzusehen. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) für Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebietes erhöhte Belastungen insbesondere in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) aus.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen zu können, wurden für das Plangebiet detaillierte Luftschadstoffausbreitungsrechnungen für die verkehrlich relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol (C₆H₆) durchgeführt. Die im verwendeten Simulationsprogramm MISKAM (Mikroskaliges Ausbreitungsmodell) ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImSchV verglichen und beurteilt. Grundlage für die Berechnung der Schadstoffemissionen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen ist die prognostizierte Verkehrsmenge, ergänzend hierzu wurden Angaben zu Linienbusfahrten herangezogen. Für die Ermittlung der Emissionen wurde das Emissionsmodell IMMIS auf Basis des Handbuchs für Emissionsfaktoren herangezogen.

Als Prognosejahr wurde jeweils das Jahr 2018 verwendet, wenn für die angedachte städtebauliche Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) die Realisierung und Eröffnung angedacht ist.

Bewertung

Zur Ermittlung der Hintergrundbelastung für das Bezugsjahr 2018 wurde die regionale Hintergrundbelastung des Jahres 2013 mit in RLUS 2012 hinterlegten Reduktionsfaktoren für Groß- und Mittelstädte hochgerechnet.

Demnach ist, bezogen auf das Bezugsjahr 2009 des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-Teilplan West, für die Jahre 2013, 2014 und 2018 deutliche Abnahmen der Hintergrundbelastung insbesondere für Stickstoffdioxid (NO₂) festzustellen. Für die Ermittlung des Gesamthintergrundniveaus für das Untersuchungsgebiet wurde jedoch auf die alleinigen

Messwerte der Station Mülheim-Styrum zurückgegriffen und mit Reduktionsfaktoren für Groß- und Mittelstädte hochgerechnet.

Für die Hintergrundbelastung auf Grundlage der Messergebnisse der LUQS-Station Mülheim-Styrum für Feinstaub ($PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) ergeben sich höhere Immissionen als gemäß Luftreinhalteplan. Lediglich für Feinstaub (PM_{10}) liegen geringere Immissionen im Vergleich mit dem Ansatz gemäß Luftreinhalteplan vor.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen der Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM_{10}) zeigen, dass der Jahresmittelwert von $40 \mu g/m^3$ an allen betrachteten Immissionsorten mit maximal $23,6 \mu g/m^3$ im Nullfall 2018 und $23,9 \mu g/m^3$ im Planfall 2018 im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten wird.

Ausgehend von den Erkenntnissen des LANUV NRW, dass es ab $29 \mu g/m^3$ mit geringer Wahrscheinlichkeit, ab $32 \mu g/m^3$ mit hoher Wahrscheinlichkeit zu mehr als 35 Überschreitungstagen mit mehr als $50 \mu g/m^3$ Feinstaub kommt, ist bei Jahresmittelwerten von bis zu $23,6 \mu g/m^3$ im Nullfall 2018 und $23,9 \mu g/m^3$ im Planfall 2018 im gesamten Untersuchungsgebiet nicht mit mehr als 35 Überschreitungen zu rechnen.

Der Jahresmittelwert für Feinstaub ($PM_{2,5}$) von $25,0 \mu g/m^3$ wird an allen betrachteten Immissionsorten mit maximal $18,1 \mu g/m^3$ im Nullfall 2018 und $18,3 \mu g/m^3$ im Planfall 2018 (jeweils Immissionsort 3, Leineweberstraße 10) sowie im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen der Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) zeigen, dass der Jahresmittelwert von $40 \mu g/m^3$ an allen betrachteten Immissionsorten mit maximal $38,6 \mu g/m^3$ im Nullfall 2018 und $39,4 \mu g/m^3$ im Planfall 2018 im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird. Stickstoffdioxid-Immissionen von mehr als $40 \mu g/m^3$ im Jahresmittel werden auf den Fahrbahnen der Straßen, nicht aber neben den Fahrbahnen erreicht.

Ausgehend von den berechneten Jahresmittelwerten der NO_2 -Zusatzbelastung und der entsprechenden Messwerte der Hintergrundbelastung NO_2 wurde die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der zulässigen 18 Stunden mit Stundenmittelwerten einer NO_2 -Konzentration $> 200 \mu g/m^3$ für ausgewählte Immissionsorte abgeschätzt. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Kurzzeitkriterium der 39. BImSchV nicht eingehalten wird, ist für den Nullfall 2018 mit maximal 3,3 % sowie den Planfall 2018 mit maximal 3,5 % gering. Auswertungen von Messergebnissen an Verkehrsmessstationen des LANUV NRW zeigen, dass auch bei NO_2 -Jahresmittelwerten mit deutlich höheren Konzentrationen wie im vorliegenden Fall für alle Immissionsorte ermittelt, das Kurzzeitkriterium der 39 BImSchV eingehalten wurde. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in der Realität das Kurzzeitkriterium der 39. BImSchV im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen der Jahresmittelwerte für Benzol (C_6H_6) zeigen, dass der Jahresmittelwert von $5 \mu g/m^3$ an allen betrachteten Immissionsorten mit maximal $1,3 \mu g/m^3$ im Nullfall 2018 und $1,4 \mu g/m^3$ im Planfall 2018 im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten wird.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Die durchgeführten Luftschadstoffausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) zeigen, dass die Auswirkungen der Planungen auf die Umgebung relativ gering sind. Dies ist darin begründet, dass die zukünftige, maximal mögliche, Neubebauung des Plangebietes in Form und Volumen der vorhandenen Bebauung ähnelt. Die Auswirkungen durch Veränderungen des lokalen Windfeldes sind daher klein.

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes kommt es zu Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen, welche aber im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsmengen eher klein sind. Hieraus resultieren geringe Erhöhungen der Immissionen im Untersuchungsgebiet im Jahresmittel für die untersuchten Luftschadstoffe von maximal $+0,3 \mu g/m^3$ für Feinstaub (PM_{10}), $+0,2 \mu g/m^3$ für Feinstaub ($PM_{2,5}$), $+1,0 \mu g/m^3$ für Stickstoffdioxid (NO_2) und $+0,1 \mu g/m^3$ für Benzol (C_6H_6).

Die Grenzwerte der 39.BImSchV für die Jahresmittelwerte und Kurzzeitbelastungen werden für die untersuchten Luftschadstoffe im gesamten Untersuchungsraum eingehalten. Luftschadstoffimmissionen oberhalb der Grenzwerte werden lediglich auf den Fahrbahnen der Straßen, nicht aber neben den Fahrbahnen erreicht. Hier sind die Grenzwerte der 39. BImSchV jedoch nicht anzuwenden.

In einzelnen Bereichen kommt es aufgrund des leicht veränderten Windfeldes zu einer geringen Minderung der Immissionen im Planfall gegenüber dem Nullfall.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der heutigen lufthygienischen Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Nach den durchgeführten Untersuchungen wird die Einhaltung der EU-Luftqualitätsgrenzwerte prognostiziert. Im Bereich der Leineweberstraße (Immissionswerte 2 und 3) liegt aber eine durchaus kritische Belastungssituation in Bezug auf NO_2 vor, so dass eine kontinuierliche Überprüfung der Entwicklung im Rahmen der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsplanung vorgesehen ist.

1.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Am Ruhrufer, im Westen des Plangebietes, befindet sich das ehemalige, denkmalgeschützte **Stadtbad**. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde damit begonnen, den Ruhrabschnitt zwischen Eisenbahnbrücke im Norden und der Schloßbrücke im Süden zum städtebaulichen Bindeglied zwischen den beiderseits der Ruhr gelegenen Stadtteilen auszubauen und durch Platzierung von bedeutenden öffentlichen Einrichtungen mit Monumentalcharakter (1912 Stadtbad, 1923-26 Stadthalle, Vorbild antike Uferpaläste) zu einem stadtbildprägenden Ensemble herauszuarbeiten. Das **Stadtbad** wurde als langgestreckter Bau entlang des Ruhrufers mit zur Ruhrstraße abgewinkeltem Gebäudeflügel sowie einem Treppenabgang in Richtung des jetzigen Wasserbeckens, im Bereich der ehemaligen Ost-ruhranlagen, errichtet. An einen dreigeschossigen, durch 6 Pilaster gegliederten Risaliten, einem zur Fassadengliederung in gesamter Gebäudehöhe hervorspringendem Gebäudeteil mit Muschelkalkfassade und neu errichtetem Dachaufbau schließt sich ein dreigeschossiger Mittelbau an. Auf der sich zur Ruhrstraße erstreckenden Rückseite wurde ein modernes verglastes Kesselhaus ergänzt. An der Südseite steht ein ebenfalls dreigeschossiger Querflügel mit neuer Muschelkalkfassade zur Schloßbrückenrampe. Der ursprünglichen Konzeption entspricht auch die auf Schlossbrückenniveau verlaufende Bogenhalle, die sich an der Ruhr über einen hohen rustizierten Ruhrsandsteinsockel erhebt. Die Arkaden nehmen die gesamte Breite der Ruhr- und Schloßbrückenfassade ein.

Im Süden des Plangebietes befindet sich mit dem **Riekenhaus** ein neun-geschossiges stadtbildprägendes Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach in zentraler Innenstadtlage. Konstruktiv handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit Schwemmsteinausmauerung. Die Ladenlokale im Erdgeschoss sind mittlerweile stark verändert, in den Obergeschossen befinden sich heute neben den Wohnungen auch Büro – oder Praxisräume. Die wesentlichen Merkmale der ursprünglichen Architektur sind jedoch weiterhin ablesbar.

Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende, außerhalb des Gebietes liegende **Rathaus** ist ebenfalls als Baudenkmal eingetragen. Das historische Rathaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als dreigeschossige Gebäudegruppe mit Turm und brückenartiger Überbauung der Friedrich-Ebert-Straße errichtet. Die Muschelkalkfassade enthält zahlreiche Schmuckformen.

Im Westen des Plangebietes, im Bereich des Schlossbades/ Palais am Stadtkanal (Bereich westlich der Ruhrstraße), wurden bei Baustellenbeobachtungen Bruchstein- und

Ziegelmauerwerk dokumentiert. Hierbei handelt es sich vermutlich um Reste der Hangsicherung zum Fabrik-Kanal, der ursprünglich von der Tröstschen Fabrik bis zum alten Hafen verlief. Dieser Kanal datiert in das frühe 19. Jahrhundert. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Relikte dieser frühindustriellen Anlagen im Bereich des Palais am Stadtkai erhalten haben.

Bewertung

Im Zuge der Umsetzung des Projektes „Ruhrbania“ auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ wurde der denkmalgeschützte Gebäudekomplex des ehemaligen **Stadtbades** durch einen Neubau südlich des ebenfalls neuen Wasserbeckens, parallel zur Schloßbrücke/ Leineweberstraße, in Abstimmung mit der Denkmalpflege ergänzt.

Das denkmalgeschützte **Riekenhaus** dominiert als Solitär den Bereich der (unteren) Schloßstraße, gegenüber dem ehemaligen Kaufhof-Gebäude gelegen, und tritt aufgrund seiner Höhe bereits aus einiger Entfernung als „Landmarke“ in Erscheinung.

Prägend ist ebenfalls aufgrund seiner monumentalen Erscheinung der Komplex des denkmalgeschützten historischen **Rathauses**, nördlich der Schollenstraße und somit unmittelbar nördlich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes gelegen.

Entwicklungszustand bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung/ Umsetzung der Planung insbesondere für den Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes, für das neue *StadtQuartier Schloßstraße*, ergäbe sich eine Aufwertung der heutigen städtebaulichen/ stadtgestalterischen Situation. Leerstandsbedingt ist hier eine Verödung zu verzeichnen, die sich durchaus auch negativ auf die oben genannten Baudenkmäler bzw. deren Nutzungen auswirkt. Eine Neubebauung/ Umnutzung in diesem Bereich könnte jedoch auch zu einer Beeinträchtigung der den Komplex umgebenden denkmalgeschützten Gebäude (hier insbesondere das Rathaus sowie das Rieken-Hochhaus) führen. Hier ist der jeweilige Umgebungsschutz gem. § 9 (1) b) DSchG zu beachten. Durch eine sensible Höhenfestsetzung (Traufhöhe, Gebäudehöhe) ist der Bedeutung der dominanten und stadtbildprägenden Denkmäler Rechnung zu tragen.

Bei möglichen Erdarbeiten im Bereich des *MI 1* (Bereich des Schlossbades/ Palais am Stadtkanal) ist bei Erdeingriffen mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen.

Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine Änderung der städtebaulichen/ stadtgestalterischen Situation gegenüber der heutigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die bestehende Dominanz und beherrschende Kubatur der beiden Baudenkmäler **Rathaus** und **Riekenhaus** zu schützen, wird zur Höhenbegrenzung einer Bebauung im *Kerngebiet* eine maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Für den Bereich des *MK 1* entlang der Schollenstraße wird darüber hinaus eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung, dass das oberste Geschoss im *MK 1* entlang der Schollenstraße mindestens 2 m hinter die jeweilige Fassade zurückspringen muss wird hier die Möglichkeit geboten, gestalterisch einen optischen Übergang zwischen dem niedrigeren Verwaltungsgebäude „Rathaus“ und dem auch wohngenutzten Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, unmittelbar südlich angrenzend, zu schaffen.

Dieses gestalterische Element „zurückgesetztes Dachgeschoss“ ist im südlichen Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, im *MK 2*, nicht erforderlich – eine maximale Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt. Die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Solitärs „Riekenhaus“ bleibt mit der getroffenen Festsetzung „maximale Gebäudehöhe“ gewahrt – das neue *StadtQuartier Schloßstraße* wird in seiner Gesamtheit niedriger ausfallen als das Rieken-Hochhaus. Auch die vorgesehene Überhöhung des Quartiers im Südwesten, im Einmündungsbereich der Ruhrstraße in die Leineweberstraße/ Schloßbrücke, bleibt mit der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 62,5 m über NHN ebenfalls unterhalb der Höhe des Riekenhauses. Durch diese geplante Überhöhung wird ein neuer städtebaulicher Akzent in diesem südlichen Eingangsbereich zum neuen *StadtQuartier Schloßstraße* bzw. dem nördlich angrenzenden Ruhrquartier ermöglicht. Auch hierfür gilt, dass die Dominanz des denkmalgeschützten Rieken-Hochhauses mit seiner beherrschenden Kubatur nicht beeinträchtigt wird.

Um die Sicherung des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des *MI 1* zu gewährleisten, sollen dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – über die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr bei Bauvorhaben im genannten Bereich Bauanträge und Abbruchanträge zur Stellungnahme vorgelegt werden.

1.3.8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für großflächigen Einzelhandel und Errichtung eines Hotelkomplexes im Rahmen des Bebauungsplanes „Schollenstraße - Innenstadt 35“

Nachdem jahrelange Bemühungen um eine Revitalisierung des Standortes des ehemaligen Kaufhofs im Bereich Schloßstraße, Schollenstraße, Friedrich-Ebert-Straße mit Einzelhandelsnutzung nicht zum Erfolg geführt haben, soll der ehemalige Kaufhof Standort in Form einer gemischt genutzten Immobilie entwickelt werden. Neben Teilflächen für Einzelhandel sind ein Hotel mit ca. 120 Betten, ein Parkhaus, Flächen für Dienstleister (Büro- und Praxisflächen), Flächen für Gastronomie sowie Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die baulichen Maßnahmen sehen vor, dass ab der Decke über dem Erd-

geschoss der ehemalige Kaufhof komplett abgetragen und durch 5-geschossige Neubauten, die durch einen Lichthof gegliedert werden, ersetzt wird.

Gemäß §3B Abs.1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Prüfung einer UVP Pflicht für die in der Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten Vorhaben. Hierunter fällt nach Nr.18.8 auch der Bau eines Hotelkomplexes, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Bettenzahl von jeweils 100 Betten oder mehr oder einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 oder mehr. Nach Nr. 18.8 ist auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 1200 m² zulässiger Geschossfläche eine Prüfung erforderlich.

Da diese Werte überschritten werden, muss für diese Vorhaben zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Prüfung der UVP Pflicht durchgeführt werden. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, so ist eine vollständige UVP Prüfung durchzuführen.

Die erforderliche Prüfung wird hiermit abschließend im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt, da für die Genehmigungsverfahren keine UVP-Pflicht besteht. Eine vollständige detaillierte Prüfung, wie im Genehmigungsverfahren, kann im Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden, da detaillierte Kenntnisse zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind.

Geprüft wurden die *Merkmale* des Vorhabens, der *Standort* des Vorhabens sowie die *Merkmale der möglichen Auswirkungen*. Als Ergebnis dieser Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind - hieraus ist abzuleiten, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** erforderlich ist.

1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Erhebliche, d.h. relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht vorhanden.

1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ seit dem 31.07.2007 rechtswirksam ist, das ehemalige Kaufhof-Gebäude seit etlichen Jahren leer steht und somit ungenutzt nicht die ihm ursprünglich zugeordnete Aufgabe der Bindeglieds zwischen Innenstadt und neu geschaffener Ruhrpromenade wahrnehmen kann,

ist eine Reaktivierung dieses wichtigen innerstädtischen „Knotenpunktes“ in vorgesehener Form zwingend erforderlich. Angesichts der jahrelangen Leerstandsproblematik der Kaufhof-Immobilie sind daher städtebaulich sinnvolle und zugleich marktgängige Alternativen zu dem hier aufgezeigten Nutzungsmix nicht erkennbar.

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

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit Juli 2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“. Neue bebaute Gebiete bzw. weitere versiegelte Bereiche werden nicht festgesetzt. Daher erfolgte zur Ermittlung und Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008). Das Verfahren beinhaltet zur Ermittlung der Lebensraumfunktionen formalisierte, numerische Wertverfahren, die dem quantitativen Nachweis der Kompensation dienen.

Aus den bilanzierten Festsetzungen ergibt sich ein rechnerisches Defizit. Den Eingriffen im Plangebiet wird eine außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

Zwecks Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) sowie eine Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt. Die in dem Fachgutachten formulierten Schutz-, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Arten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lärmemissionen und –immissionen sowohl des Verkehrs- als auch des Gewerbelärms wurden gutachterlich untersucht. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ermittelte die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen durch Verkehrslärm. Die Berechnungsergebnisse wurden den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gegenübergestellt. Als passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen wurden Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 getroffen, die Geräuschemissionsberechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung im Plangebiet.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes wurde in Form einer Ersteinschätzung nach TA-Lärm ermittelt und beurteilt. Einzuhalten sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Misch- bzw. Kerngebiete. Ausgehend von diesen Emissionsgrößen erfolgte auf Grundlage der Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 die Bestimmung der im Plangebiet vorliegenden Schallimmissionen. Die dargestellten Berechnungsergebnisse basieren auf einer Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des Mittelungspegels L_{AFTeq} für Schallquellen im Freien unter Berücksichtigung eventueller Impulzzuschläge. Die Bestimmung der meteorologischen Dämpfung C_{met} nach

DIN ISO 9613-2 erfolgte gemäß den Empfehlungen des LANUV NRW auf Grundlage der Meteorologiefaktoren C_0 für die Station Essen.

Das Schutzgut Boden wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ gemäß BBodSchV untersucht. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der vorliegenden Nutzungsrecherche wurde der Boden im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung beprobt, chemisch analysiert und die ermittelten Schadstoffgehalte im Hinblick auf die geplante Nutzung bewertet. Darüber hinaus wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens unter Berücksichtigung der Altlastensituation und der Bohrergebnisse abgeschätzt.

Zur Beurteilung von Luft und Klima wurde die Klimaaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr herangezogen. Weiterhin wurde eine Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) durchgeführt. Anwendung fand das Simulationsprogramm MISKAM (Mikroshalgiges Ausbreitungsmodell) in der aktuellen Version 6.3. Die hiermit ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImSchV verglichen und beurteilt. Für die Ermittlung der Emissionen wurde das Emissionsmodell IMMIS, Version 6.005, auf Basis des Handbuchs für Emissionsfaktoren herangezogen.

Als Prognosejahr wurde jeweils das Jahr 2018 verwendet, wenn für die angedachte städtebauliche Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) die Realisierung und Eröffnung angestrebt ist.

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

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

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

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermit-

telt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende, materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt.

Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Hiermit sollen die Gemeinden von aufwändigen Ermittlungen entlastet und Doppelarbeit vermieden werden. Diese „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung trägt der Tatsache Rechnung, dass von verschiedenen Behörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung bereits Umweltdaten erhoben werden, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht.

Die Entwicklung der Stickstoffdioxidbelastung im Bereich der Leineweberstraße (Immissionsorte 2 und 3) wird im Rahmen der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsplanung kontinuierlich überprüft.

1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Hinsichtlich des *Schutzgutes Mensch* ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärm) festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. für Mischgebiete (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. In dem geplanten Kerngebiet ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von (maximal) bis zu 70 dB(A) tags / 66,3 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 5,0 dB(A) tags bzw. 11,3 dB(A) nachts überschritten. In den geplanten *Mischgebieten* liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Bestandsbebauung an der Leineweberstraße/ Richtung Schloßbrücke mit (maximal) bis zu 73 dB(A) tags und 64,5 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) tags bzw. bis zu 14,5 dB(A) nachts überschritten. Die Pegeldifferenzen im Vergleich von Analyse- und Prognosefall liegen an den kritischen Punkten (70 dB (A) und mehr tags, 60 dB (A) und mehr nachts) im Spektrum von 0,0 bis 0,3 dB (A). Die höheren Pegelerhöhungen im Bereich von 0,4 bis 1,0 dB (A) liegen an weniger kritischen Punkten. Da zudem alle Werterhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen, wird die Durchführung der Planung für vertretbar gehalten.

Bereits vor der Umsetzung der Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) werden die Grenzwerte (in Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte der VLärmSchR 97 für die Lärmsanierung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes insbesondere nachts überschritten. Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Beurteilungspegel weiter, wenn auch nur leicht.

Es sind im Bestand hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags und nachts vorhanden, die sich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nähern oder diese bereits erreicht haben.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zeichnerische und textliche Festsetzungen betreffend Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen sind. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude bis Lärmpegelbereich VI.

Bei Beurteilungspegeln von $L_r > 45 \text{ dB(A)}$ sind schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung $\geq 45 \text{ dB(A)}$ besitzen, vorzusehen. Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten zu orientieren. Für Bestandsgebäude gilt keine Nachrüstpflicht, die Angaben beziehen sich insbesondere auf Neubauten sowie im Falle von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms ist für das *Schutzgut Mensch* festzuhalten, dass aus gewerbeschalltechnischer Sicht einer Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich nichts entgegensteht. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für dann vorliegende konkrete Nutzungsabsichten sind die Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen einzelfallbezogen zu untersuchen und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen wie z.B. geschickte Positionierung der Treppenhaukerne, ggf. Teil-Schließung der Parkhausfassade oder weitere Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für das *Schutzgut Tiere und Pflanzen* ergeben sich nach Durchführung der Planung keine wesentlichen Änderungen, für das *Schutzgut Landschaft* ergeben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

Für das *Schutzgut Boden* ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation.

Für das *Schutzgut Wasser*, wie auch für das Schutzgut Luft und Klima werden keine Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt.

Das *Schutzgut Kultur und Sachgüter* ist durch eine mögliche Neubebauung im *Kerngebiet* (Bereich ehemaliges Kaufhof-Gebäude) betroffen. Hier ist durch eine sensible Höhenfestsetzung (Traufhöhe, Gebäudehöhe) der Bedeutung der Denkmäler Rechnung zu tragen. Um die Sicherung des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des *MI 1* zu gewährleisten, sollen dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – über die Untere Denkmal-

behörde der Stadt Mülheim an der Ruhr bei Bauvorhaben im genannten Bereich Bauanträge und Abbrucharträge zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Im Rahmen der *Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für großflächigen Einzelhandel und die Errichtung eines Hotelkomplexes* wurde ermittelt, dass nach Durchführung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist **nicht** erforderlich.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich bei der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Vorhaben auch nach gutachterlicher Einschätzung keine Änderungen der Planungsziele.



Technical drawing of a road cross-section. A vertical line on the left indicates the road edge. A horizontal line represents the ground surface. A diagonal line represents the shoulder slope. The area between the ground surface and the shoulder slope is labeled "Anschrafffläche (Schulter)". The width of the shoulder is labeled "Schulterbreite". The road surface is labeled "Schulterweide".

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

MK₁₋₂ Kerngebiet

MI₁₋₂ Mischgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

 Baugrenze

 Baulinie

 Baulinie

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

II-III Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse
OK max.
62.5 m ü. NHN höchstzul. Höhe Oberkante Gebäude

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

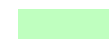
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (siehe Text)

 Fuß - Radwegbereich

 Ein/Ausfahrtbereich

Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

 Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

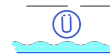
 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

 mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

 Baudenkmal

 Leitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

 Überschwemmungsgebiet

 Betriebsfläche Wasser- und Schifffahrtsamt

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

 zu erhaltende Bäume

Sonstige Signaturen

 vorhandene Gebäude

II Geschosshzahl vorhandener Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Messungslinie

 vorhandene Bäume

40.4  Höhenpunkt m über NHN

 Arkade

Bebauungsplan

„Schollenstraße – Innenstadt 35“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	7
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung	12
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	12
4.	Planungsalternativen	13

1. Vorbemerkungen

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schollenstraße – Innenstadt 35“ 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.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege fachgerecht berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren „Schollenstraße – Innenstadt 35“ geprüft, ob und ggf. in welcher Höhe ein erneuter Ausgleich erforderlich sein würde. Aufgrund der zulässigen Nutzungen gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan „Ruhrpromenade - Innenstadt 31“ und des Fehlens von Strukturen mit hohem Wert für Natur und Landschaft ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurde zur Ermittlung und Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008) durchgeführt. Aus den bilanzierten Festsetzungen ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 1.171 ökologischen Werteinheiten. Den Eingriffen im Plangebiet wird die außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche 004A00 aus dem städtischen Ökokonto auf den Grundstücken Stadt Mülheim, Gemarkung Speldorf, Flur 1, Flurstück 129 und Stadt Duisburg, Gemarkung Duisburg, Flur 30, Flurstück 1 zugeordnet. Auf der insgesamt 50.950 m² großen Ausgleichsfläche 004A00, auf der Ackerland innerhalb der Ruhraue in extensives Grünland umgewandelt wurde, wird eine 395 m² große Teilfläche als externer Ausgleich verbucht.

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 Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem können die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Umweltauswirkun-

gen minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärm) festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. für Mischgebiete (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. In dem geplanten Kerngebiet ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von (maximal) bis zu 70 dB(A) tags / 66,3 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 5,0 dB(A) tags bzw. 11,3 dB(A) nachts überschritten. In den geplanten *Mischgebieten* liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Bestandsbebauung an der Leineweberstraße/ Richtung Schloßbrücke mit (maximal) bis zu 73 dB(A) tags und 64,5 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) tags bzw. bis zu 14,5 dB(A) nachts überschritten. Die Pegeldifferenzen im Vergleich von Analyse- und Prognosefall liegen an den kritischen Punkten (70 dB (A) und mehr tags, 60 dB (A) und mehr nachts) im Spektrum von 0,0 bis 0,3 dB (A). Die höheren Pegelerhöhungen im Bereich von 0,4 bis 1,0 dB (A) liegen an weniger kritischen Punkten. Da zudem alle Werterhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen, wird die Durchführung der Planung für vertretbar gehalten.

Bereits vor der Umsetzung der Planung (*StadtQuartier Schloßstraße*) werden die Grenzwerte (in Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte der VLärmSchR 97 für die Lärmsanierung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes insbesondere nachts überschritten. Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Beurteilungspegel weiter, wenn auch nur leicht. Es sind im Bestand hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags und nachts vorhanden, die sich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nähern oder diese bereits erreicht haben.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wurden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen sowie textliche Festsetzungen betreffend Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms ist festzuhalten, dass aus gewerbeschalltechnischer Sicht einer Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich nichts entgegensteht. Die Ersteinschätzung ergibt eine positive Verträglichkeitsbilanz zwischen den kerngebietstypischen gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen auf der Beurteilungsbasis der DIN 18005, Beiblatt 1. Durch günstige Positionierung der Wohnungen, Treppenhaukerne und günstiger baulicher Gestaltung sind die Wohnbereiche von den Anlieferungsbereichen und Verladezonen mit

Frühanlieferungen (vor 06.00 Uhr morgens) im MK-Gebiet weitgehend abzuschirmen. Zur Einhaltung der spezielleren Lärmschutzanforderung nach den Maßgaben der TA Lärm sind die Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen im Plangebiet im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren - einzelfallbezogen - zu untersuchen und anzupassen. Das mögliche Parkhaus ist an der südöstlichen Fassade nach Möglichkeit geschlossen auszuführen (Planvariante 2). Geräuschimmissionen durch hinzutretende Außengastronomie sowie für gewerbliche Nutzung der beiden Etagen oberhalb des möglichen Parkhauses (z.B. als Fitness-Center) sind für den Fall ihres Betriebes nach 22.00 Uhr lärmtechnisch zu untersuchen und entsprechend schallschutztechnisch auszurüsten.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände zu störfallanfälligen Betrieben vor.

- Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sowie die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** untersucht. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotopverbundflächen sind nicht betroffen. Westlich des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.9 „Ruhraue zwischen Menden und Konrad-Adenauer-Brücke“ festgesetzt sowie der Entwicklungsraum 1.3 mit den Zielen der Erhaltung und Pflege des Freiraums in einem dicht besiedelten Umfeld und der Vermeidung weiterer Versiegelungen dargestellt. Aufgrund der Beibehaltung der Wegeverbindung und der Grünfläche westlich des Mischgebietes MI 1 (ehemals MK 3) sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und die Entwicklungsziele zu erwarten. Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union sind ebenfalls nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Innenstadtbereich sowie kleinere Freibereiche entlang der Ruhr. Die bebauten Flächen sind zu einem hohen Anteil versiegelt. Der entsprechende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ bilanziert und ein Ausgleich ermittelt und festgesetzt (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro LAB, 2006). Die darüber hinausgehenden Eingriffe sind in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beschrieben und in die Festsetzungen eingegangen. Es wird die eingangs erwähnte externe Ausgleichsfläche 004A00 innerhalb der Ruhraue festgesetzt.

- Der **Artenschutz** wurde durch eine Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) sowie eine Artenschutzprüfung Stufe 2 gutachterlich untersucht. Gemäß dem Messtischblatt 4507 – Quadrant 3 – handelt es sich um ein potenzielles Vorkommen von 6 Fledermausarten und 3 planungsrelevante, als potenzielle Gebäudebrüter im urbanen

Raum vorkommende Vogelarten. Anhand der Ergebnisse der Vorprüfung wurde festgelegt, inwiefern eine Art-für-Art-Betrachtung (Stufe 2) erforderlich ist. Das ehemalige Kaufhof-Gebäude einschließlich des Parkhauses wurde auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten bzw. auf die Anwesenheit von Individuen geschützter Arten geprüft. Der Gebäudekomplex wurde dazu von innen und außen auf Individuen entsprechender Arten bzw. Hinweisen für deren Anwesenheit untersucht. Da weitere planungsrelevante Arten/ Artengruppen aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden konnten, wurde die Untersuchung auf Fledermäuse und Vögel beschränkt. Hierbei wurde festgestellt, dass innerhalb des Komplexes des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes einzelne, temporär genutzte Hangplätze von Fledermäusen (z.B. solitären Männchen) während des Frühjahrs/ Sommers/ Herbstes nicht ausgeschlossen werden können. Abbrucharbeiten an dem ehemaligen Kaufhof-Gebäude können nur unter Auflagen stattfinden, die genannten Schutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Auflagen zur Demontage der Metallverkleidung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG im Zuge eines möglichen Abrisses des Gebäudekomplexes des ehemaligen Kaufhofs einschließlich des Parkhauses mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen sind.

- Für das **Schutzgut Boden** ergeben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor, im Hinblick auf die Altlastensituation sind für die geplanten Nutzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auflagen bezüglich Bodeneingriffe wurden als Hinweis im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Für das **Schutzgut Wasser** werden keine Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen westlich der Ruhrstraße (Bereich ehemaliges Stadtbad, MI 1) ist eine Versickerung von Regenwasser auszuschließen. Östlich der Ruhrstraße (Bereich ehemaliges Kaufhof-Gebäude, MK 1 und MK 2 sowie die Gebäudezeile mit dem Riekenhaus, MI 2) stehen die für eine Versickerung geeigneten Böden erst bei ca. 4 m – 5 m unter Gelände an. In Anbetracht eines Grundwasserflurabstandes von 4 m – 5 m ist es jedoch kaum möglich, einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Im Falle einer Neubebauung sind daher die Eigentümer von einer Pflicht zur Versickerung des anfallenden Regenwassers gemäß § 51a Landeswassergesetz zu befreien, bisherige Anschlussrechte bleiben bestehen.
- Für das **Schutzgut Klima** werden keine Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt. Da es sich vornehmlich um eine „bestandssichernde Planung“ handelt, ändert sich die Zuordnung zu den Klimatopen nicht.

- Auch für das **Schutzgut Luft** werden keine Unterschiede nach Durchführung der Planung festgestellt. Nach den durchgeführten Untersuchungen wird die Einhaltung der EU-Luftqualitätsgrenzwerte prognostiziert. Im Bereich der Leineweberstraße (Immissionswerte 2 und 3) liegt aber eine durchaus kritische Belastungssituation in Bezug auf NO₂ vor, so dass eine kontinuierliche Überprüfung der Entwicklung im Rahmen der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsplanung vorgesehen ist.
- Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet bzw. unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich insgesamt 3 Baudenkmäler sowie ein vermutetes Bodendenkmal. Dem **Schutzgut Kultur und Sachgüter** wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Rechnung getragen⁸⁸.
- Im Rahmen der **Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für großflächigen Einzelhandel und die Errichtung eines Hotelkomplexes** wurde ermittelt, dass nach Durchführung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 27.01.2015, Planungsausschuss am 03.02.2015) sowie zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 1 am 26.11.2015, Planungsausschuss am 01.12.2015) des Bebauungsplanes „Schollenstraße – Innenstadt 35“ durchgeführt.

Parallel zum Auslegungsbeschluss erfolgte der Beschluss über die Neuabgrenzung des Plangebietes. Im Süden wurde das Plangebiet um zwei Flurstücke verkleinert, hierdurch erfolgt eine Anpassung an den tatsächlichen Straßenausbau.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.04.2015 bis 08.05.2015, Öffentlichkeitsversammlung am 06.05.2015, Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 02.04.2015 bis 08.05.2015) eingereichten Anregungen/ Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Diskussionsfelder seitens der *Bürgerinnen und Bürger* angesprochen:

- *Anregung bezüglich des künftigen Branchenmixes*
- *Deckelung der Neubaumasse (ehem. Kaufhof-Gebäude)*
- *Unterbringung des ruhenden Verkehrs*
- *städtebauliche Aufwertung der unteren Innenstadt*

Weitergehende grundsätzliche Anregungen aus der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

Die Anregungen wurden wie folgt gewertet:

Der Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ umfasst einen Teilbereich des seit dem 31.07.2007 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ und soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Kaufhof-Standortes als gemischt genutzte Immobilie, auch mit einem Anteil Wohnen in den Obergeschossen, bilden. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, diesen wichtigen innerstädtischen Standort nachhaltig reaktivieren zu können. Es handelt sich hierbei um eine klassische Angebotsplanung.

Ein Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unter Zugrundelegung des Festsetzungskataloges, welchen die Baunutzungsverordnung für den jeweiligen Gebietstyp bietet. Somit setzt ein Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen fest, innerhalb dessen der Eigentümer sein Objekt zu entwickeln hat ohne konkret vorzuschreiben, welche der festgesetzten zulässigen Nutzungen der Eigentümer realisieren muss. Dies obliegt seiner wirtschaftlichen Kalkulation und Marktanalyse.

Neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden gehören u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet. Eine Hotelkategorie hingegen oder eine bestimmte Wohnform (wie z.B. „altengerechte Wohnungen“) können nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Der Vorschlag einer Durchwegung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen durch den Eigentümer bzw. den künftigen Investor umsetzbar.

Der Anregung, im Hinblick auf die Gefahr einer zu großen Ausnutzung (*hier: Neuplanung im Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes*) für die Neuplanung maximale Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, wurde teilweise gefolgt. Für den Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes, für das neue *StadtQuartier Schloßstraße* im MK 1 und MK 2, dient zur Hö-

henbegrenzung die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NHN. Für den Bereich des *MK 1* entlang der Schollenstraße wurde darüber hinaus zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der den Komplex umgebenden denkmalgeschützten Gebäude (das Rathaus unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzend, das Riekenhaus im Süden des Plangebietes) ist für eine Neubebauung im Bereich des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes der jeweilige Umgebungs-schutz gem. § 9 (1) b) DSchG zu beachten. Die getroffene Festsetzung, dass das oberste Geschoß im *MK 1* entlang der Schollenstraße mindestens 2 m hinter die jeweilige Fassade zurückspringen muss dient auch der vertikalen Gliederung der Neubebauung. Hierdurch wird die Möglichkeit geboten, gestalterisch einen optischen Übergang zwischen dem niedrigeren Verwaltungsgebäude „Rathaus“ und dem auch wohngenutzten Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, unmittelbar südlich angrenzend, zu schaffen.

Dieses gestalterische Element ist im südlichen Bereich des *StadtQuartiers Schloßstraße*, im *MK 2*, nicht erforderlich – eine maximale Traufhöhe wurde hier nicht festgesetzt. Die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Solitärs „Riekenhaus“ bleibt mit der getroffenen Festsetzung „maximale Gebäudehöhe“ gewahrt – das neue *StadtQuartier Schloßstraße* wird in seiner Gesamtheit niedriger ausfallen als das Rieken-Hochhaus. Auch die vorgesehenen Überhöhung des Quartiers im Südwesten, im Einmündungsbereich der Ruhrstraße in die Leineweberstraße/ Schloßbrücke, bleibt mit der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 62,5 m über NHN ebenfalls unterhalb der Höhe des Riekenhauses. Durch diese geplante Überhöhung wird ein neuer städtebaulicher Akzent in diesem südlichen Eingangsbereich zum neuen *StadtQuartier Schloßstraße* bzw. dem nördlich angrenzenden Ruhrquartier ermöglicht. Auch hierfür gilt, dass die Dominanz des denkmalgeschützten Rieken-Hochhauses mit seiner beherrschenden Kubatur nicht beeinträchtigt wird.

Es wurde im *MK 1* eine maximale Traufhöhe von 55 m über NHN und im *MK 1* sowie *MK 2* eine maximale Gebäudehöhe von 59,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 18,3 m und einer maximalen Gebäudehöhe von knapp 23 m und ist somit höher als das historische Rathaus.

Diese Festsetzungen entsprechen auch dem Ergebnis eines Abstimmungsgespräches mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland.

Die bauordnungsmäßig notwendigen Stellplätze für das neue *StadtQuartier Schloßstraße* müssen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren innerhalb der überbaubaren Flächen (des *Kerngebietes*) nachgewiesen werden.

Die Anregung, die Fassade des (ehemaligen) Kaufhofs zu erhalten bzw. für den Neubau zu verwenden, wird in bilateralen (Abstimmungs-)Gesprächen an den Eigentümer bzw. den künftigen Projektentwickler herangetragen. Die künftige Ausführungsplanung muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren aufgrund der unmittelbaren Nachbar-

schaft eingetragener Baudenkmäler in enger Abstimmung z.B. mit dem LVR – dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland – erfolgen und ist nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Der Aufforderung, die Bebauungsplanänderung als Möglichkeit zu sehen die untere Innenstadt zu entwickeln, wird durchaus nachgekommen. Die städtebauliche Neuausrichtung betrifft einen Bereich, in dem die Stadt in den vergangenen Jahren bedeutende Summen in die Umgestaltung des öffentlichen Raums mit dem Ziel investiert hat, die Innenstadt attraktiver zu machen und einer weiteren Verödung entgegenzuwirken. Weitere Maßnahmen sind im Bereich Rathausmarkt im Zeitraum 2015/2016 geplant (Umgestaltung Rathausmarkt und Löhberg). Das Bauprojekt unterstützt in seiner Konzeption mit einem breiten Nutzungsmix Bemühungen der Stadt, den Innenstadtbereich von Mülheim an der Ruhr im Sinne des Konzepts der nutzungsgemischten „europäischen Stadt“ wieder mehr zu beleben.

Das neue städtebauliche Konzept soll demnach das in der Umgebung vorhandene innerstädtische Nutzungsspektrum nun auf der Fläche des Kaufhofes abbilden und zu einer nachhaltigen Aufwertung der unteren Schloßstraße beitragen.

Weiterhin hat die Stadt Mülheim an der Ruhr in den Jahren 2012 und 2013 in Zusammenarbeit mit einem externen Büro ein Integriertes Innenstadtkonzept erarbeitet, das als langfristiger „Fahrplan“ zur Entwicklung und Aufwertung der Mülheimer Innenstadt dient. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Konzeptes ist, neben der Aktivierung der privaten Immobilieneigentümer, die Attraktivierung des öffentlichen Raums. Hierbei wird ein räumlicher Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bereichs der Leineweberstraße sowie des Umfelds gelegt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Hinweise der *Feuerwehr/Vorbeugender Brandschutz* wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen als Hinweis beigelegt.

Die vorhandenen Leitungstrassen der *RWW, Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH*, wurden, sofern sie nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht gesichert. Zusätzlich wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen ein Hinweis („Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen“) aufgenommen.

Unter dem Punkt II der Textlichen Festsetzungen, *Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften*, erfolgt entsprechend der Eingabe der *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26*, ein Verweis auf den Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim sowie auf die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe über NHN.

Die Empfehlungen des *Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf* wurden im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

Die *Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen (IHK)* merkte u.a. an, nach wie vor sei von höchster Priorität die Gesamtentwicklung der Mülheimer Innenstadt – Ziel müsse eine möglichst qualitativ und funktional hochwertige Nutzung und städtebauliche Qualität sein. Auch müsse Ziel des Vorhabens sein (bzw. damit im Zusammenhang stehen), neben der Belebung der Schloßstraße die Leineweberstraße aufzuwerten.

Der Bebauungsplan „Schollenstraße – Innenstadt 35“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Kaufhof-Standortes als gemischt genutzte Immobilie, auch mit einem Anteil Wohnen in den Obergeschossen. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, diesen wichtigen innerstädtischen Standort nachhaltig reaktivieren zu können.

Die städtebauliche Neuausrichtung betrifft einen Bereich, in dem die Stadt in den vergangenen Jahren bedeutende Summen in die Umgestaltung des öffentlichen Raums mit dem Ziel investiert hat, die Innenstadt attraktiver zu machen und einer weiteren Verödung entgegenzuwirken. Weitere Maßnahmen sind im Bereich Rathausmarkt im Zeitraum 2015/2016 geplant (Umgestaltung Rathausmarkt und Löhberg). Das Bauprojekt unterstützt in seiner Konzeption mit einem breiten Nutzungsmix Bemühungen der Stadt, den Innenstadtbereich von Mülheim an der Ruhr im Sinne des Konzepts der nutzungsgemischten „europäischen Stadt“ wieder mehr zu beleben.

Das neue städtebauliche Konzept soll demnach das in der Umgebung vorhandene innerstädtische Nutzungsspektrum nun auf der Fläche des Kaufhofes abbilden und zu einer nachhaltigen Aufwertung der unteren Schloßstraße beitragen.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat in den Jahren 2012 und 2013 in Zusammenarbeit mit einem externen Büro ein *Integriertes Innenstadtkonzept* erarbeitet, das als langfristiger „Fahrplan“ zur Entwicklung und Aufwertung der Mülheimer Innenstadt dient. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Konzeptes ist, neben der Aktivierung der privaten Immobilieneigentümer, die Attraktivierung des öffentlichen Raums. Hierbei wird ein räumlicher Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bereichs der Leineweberstraße sowie des Umfelds gelegt. Zur Ideenfindung wurde 2015 der städtebauliche Wettbewerb „Masterplan Öffentlicher Raum“ durchgeführt. Auch der Bereich der Leineweberstraße steht somit selbstverständlich im Fokus der Stadtentwicklung, ist aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens „Schollenstraße – Innenstadt 35“.

Vom *Amt für Umweltschutz* wurden Anregungen und Hinweise wie z.B. auf notwendige gutachterliche Untersuchungen etc. vorgebracht.

Die entsprechenden Punkte wurden in den Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, den Hinweisen im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht als Teil B der Begründung berücksichtigt. Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

Der Hinweis des *LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland* – wurde berücksichtigt. Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen wird als *Nachrichtliche Übernahme* bzw. unter *Hinweise* auf die Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

Die *medl GmbH* machte Aussagen zur Entwässerungssituation und wies auf den Klimaschutz hin. Sie teilte mit, dass das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für die Nahwärme liegt.

Die Aussagen wurden in den Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, den Hinweisen im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht als Teil B der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Hinweise und Anregungen des *LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland* – wurden berücksichtigt. In den Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der *Nachrichtlichen Übernahme* bzw. den *Hinweisen* im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht als Teil B der Begründung werden die Belange des Denkmalschutzes behandelt.

Aufgrund dieser Anregungen wurden zeichnerische oder textliche Festsetzungen und Hinweise für nachgeordnete Verfahrensschritte aufgenommen. Ebenso wurden sie in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt. Zwischen der Einleitung und der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet aus vermessungstechnischen Gründen im Süden, in der Straßenfläche der Leineweberstraße, verkleinert.

Die während der öffentlichen Auslegung (04.01.2016 bis 05.02.2016) eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls in das Verfahren aufgenommen und gewertet.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im zweiten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Das *LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland* – bat um Konkretisierung des vermuteten Bodendenkmals. Die entsprechenden Kapitel sowohl der Begründung als auch des Umweltberichtes als Teil B der Begründung wurden redaktionell ergänzt. Ansonsten

wurde im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen als *Nachrichtliche Übernahme* bzw. unter *Hinweise* bereits im Verfahren auf die Belange des Denkmalschutzes verwiesen. Der Anregung wurde somit gefolgt.

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* wiederholte seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise zum Umgang mit Erdarbeiten. Diese wurden bereits im Verfahren berücksichtigt, den Anregungen wurde somit gefolgt.

Die Hinweise der *Feuerwehr/Vorbeugender Brandschutz* bezüglich der Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung des Plangebietes sowie Zufahrtmöglichkeiten und Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr wurden bereits im Verfahren berücksichtigt. Ein Nachweis der Sicherung eines erforderlichen 2. Rettungsweges ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Den Anregungen wurde somit gefolgt.

Das *Amt für Umweltschutz* gab redaktionelle Formulierungsvorschläge, die möglichen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm betreffend. Den Anregungen wurde gefolgt, einzelne Passagen der Begründung bzw. des Umweltberichtes als Teil B der Begründung wurden redaktionell angepasst und konkretisiert.

Den Anmerkungen der *Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen (IHK)*, die Entwicklung des ehemaligen Kaufhof-Standortes in ein nachhaltiges städtisches Gesamtkonzept für die Mülheimer Innenstadt zu integrieren, wurde gefolgt. Die planungsrechtlich begleitete Reaktivierung des ehemaligen Kaufhof-Standortes bildet **einen** Baustein innerhalb einer Vielzahl von Aktivitäten zur Entwicklung der Mülheimer Innenstadt (Stichwort „*Integriertes Innenstadtkonzept*“). Zudem ist das in der Umgebung bereits vorhandene innerstädtische Nutzungsspektrum nun auch auf der Fläche des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes planungsrechtlich zulässig.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf* gab in einer Gesamtstellungnahme Empfehlungen, die Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) betreffend sowie Hinweise bezüglich des Hochwasserschutzes. Den Empfehlungen wurde gefolgt, sowohl das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege sowie die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Mülheim an der Ruhr wurden jeweils im Bauleitplanverfahren beteiligt und die Belange entsprechend berücksichtigt. Auch den Hinweisen, den Hochwasserschutz betreffend, wurde gefolgt, die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt unmittelbar westlich der festgesetzten überbaubaren Fläche des *MI 1* (Bereich ehemaliges Stadtbad).

4. Planungsalternativen

Für den Planbereich besteht mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ Baurecht für eine kerngebietstypische Nutzung sowie für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

In den letzten Jahren konnten die Ziele des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ durch Investoren erfolgreich umgesetzt werden. Nunmehr liegt für die leerstehende Kaufhofimmobilie eine konkrete Plankonzeption vor (das „*StadtQuartier Schloßstraße*“), die von den Eigentümern unterstützt wird. Diese ist auf der Basis der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ruhrpromenade – Innenstadt 31“ nicht umsetzbar. Um die Funktionalität einer City in diesem wichtigen Bereich der Mülheimer Innenstadt zu erhalten bzw. einen Impuls anzustoßen, soll diese städtebauliche Konzeption planungsrechtlich abgesichert werden.

Daher gibt es zu der angestrebten Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine erkennbaren Alternativen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde im Laufe des Verfahrens weiter entwickelt. Soweit aus städtebaulichen Aspekten möglich, wurde den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange unter Beibehaltung der generellen Zielsetzung des Planes Rechnung getragen.

Somit wurden alternative Planungs-/ Lösungsmöglichkeiten in Details im Rahmen der Entwurfsbearbeitung geprüft und haben sich teilweise auch in der konkretisierten Planung niedergeschlagen.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser voraussichtlich am 10. März 2016 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan

„Schollenstraße – Innenstadt 35“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 10.03.2016 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 10.03.2016 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.04.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

