



Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oberheidstraße / Cafe del Sol – R 26 (v)“

**Text und Begründung
zur Satzung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Textliche Festsetzungen

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

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Planungsbüro:



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement

juliusstraße 6, 45128 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomischer Betrieb“ sind zulässig:

- eine gastronomische Einrichtung mit Gastraum und Außengastronomiebereich sowie weitere für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten wie Küchen-, Lager- und Kühlräume, Sanitärräume, Sozialräume, Abstell- und Technikräume
- dem Betrieb dienende Nebenanlagen und Stellplätze

2. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Diese sind nur in den als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

3. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

3.1 Waldentwicklung

Auf der festgesetzten Waldfläche ist ein Laubwald bodenständiger Arten gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zu entwickeln.

Der innerhalb der Maßnahmenfläche bestehende Laubwald im nordwestlichen Randbereich sowie die bestehenden Gebüsche im südöstlichen Randbereich sind zu erhalten und in die Waldentwicklung einzubeziehen.

Die sieben Einzelbäume nördlich der Oberheidstraße sind ebenfalls zu erhalten und in die Waldentwicklung einzubeziehen.

Für die flächige Pflanzung ist herkunftsgesicherte Forstware, 3jährig verschult in der Pflanzqualität 80 – 120 cm zu verwenden. Bei entsprechender Pflanzqualität ist in einem Pflanzraster von 2,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Bei größeren Qualitäten können weitere Abstände angenommen werden (2,0 m x 1,5 m/ 2,5 m x 1,5 m). Die Waldanpflanzung ist durch Wildschutzzäune vor Verbiss zu schützen.

Im Anschluss an die Oberheidstraße sowie zu angrenzenden Ackerflächen sind Waldrandstrukturen von mindestens 10 m Breite zu entwickeln. Hier sind Baumarten 2. Ordnung und Strauchgehölze zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Waldentwicklung:

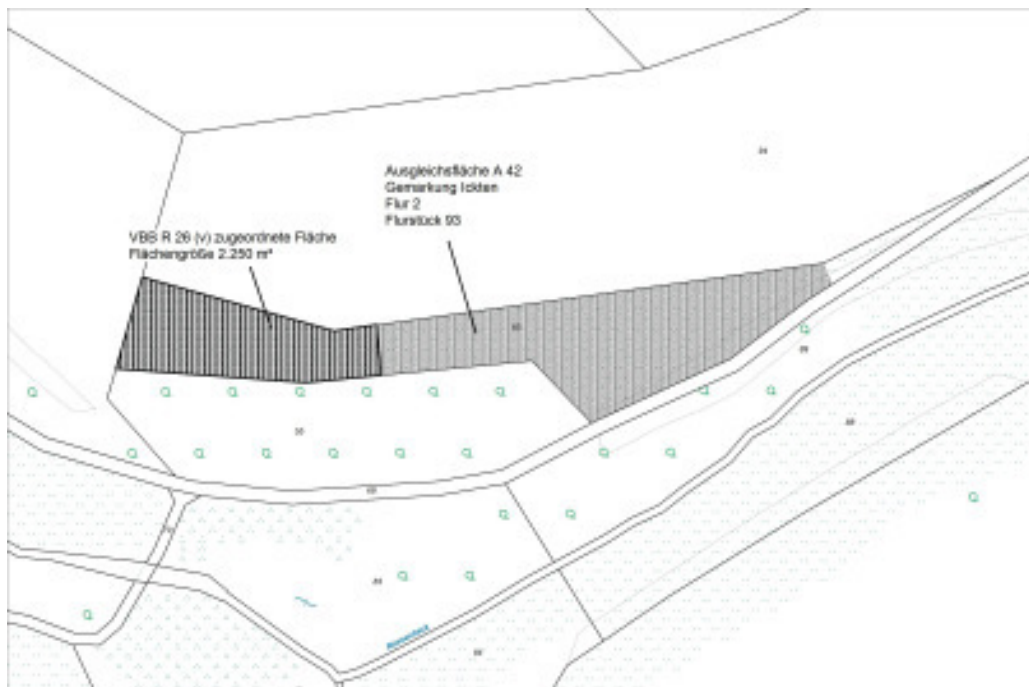
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	80 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	15 %
Tilia cordata (Winter-Linde)	5 %

Waldrandentwicklung

Crataegus monogyna (Weißdorn)	10 %
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	20 %
Corylus avellana (Haselstrauch)	20 %
Rosa canina (Hundsrose)	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	10 %
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	10 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	20 %

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein Waldersatz mit einer Fläche von 2.250 m² erfolgt über das städtische Ökokonto. Es werden Maßnahmen aus dem Ökokonto auf folgendem Flurstück zugeordnet: Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93.



4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen) ist zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen sind die Fällungen nur bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Darüber hinaus sind die Baumbestände vor und während der Fällung durch einen biologischen Fachgutachter zu untersuchen.

4.2 Ersatzquartiere

Im Sinne einer vorsorgenden Schaffung von Ersatzquartieren sind im Plangebiet 10 Fledermauskästen gemäß den Spezifikationen der Artenschutzprüfung aufzuhängen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Anlage von gestalteten Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan auf einer Fläche von mindestens 1.658 m² gestaltete Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil anzulegen. Auf der mit [3] gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls gestaltete Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil anzulegen. Innerhalb der mit [3] gekennzeichneten Pflanzfläche ist die Errichtung einer Toilettenanlage für die Mülheimer Verkehrsgesellschaft (MVG) zulässig. Der Standort und der Leitungsverlauf sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5.2 Anlage von Strauchpflanzungen bodenständiger Arten

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan auf einer Fläche von mindestens 887 m² Strauchpflanzungen vorzusehen. Auf der mit [1] gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls Strauchpflanzungen vorzusehen. Die Pflanzflächen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die Qualitäten zweimal verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 80-120 cm, zu verwenden.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher	Prozent
Crataegus monogyna (Weißdorn)	20 %
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	20 %
Corylus avellana (Haselstrauch)	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	10 %
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	10 %
Rosa canina (Hundsrose)	20 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	10 %

5.3 Anlage von Zierstrauchflächen/ bodendeckenden Gehölzen

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Gliederung der Stellplatzflächen auf einer Fläche von mindestens 340 m² Pflanzflächen mit niedrigen Strauchgehölzen/ bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Zu verwenden ist z.B. die Bodendeckerrose „Aspirin“.

5.4 Anlage einer zweischürigen Extensivwiese

Die mit [2] gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nach einer fachgerechten Vorbereitung der Fläche mit Landschaftsrasen (Rasenmischung RSM 8.1: Biotopflächen – Variante 1) einzusäen.

Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist die Fläche durch zweijährliche Mahdtermine extensiv zu pflegen. Die Fläche ist dauerhaft als Wiese zu erhalten.

5.5 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Vorhabengebiet sind gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan mindestens 39 Laubbäume 2./3. Ordnung zu pflanzen. Davon müssen im Bereich des sonstigen Sondergebiets im Bereich der Stellplatzanlage mindestens 25 Bäume gepflanzt werden. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Als Mindestqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm folgender Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris. (Holzapfel)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Melhbeere)

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Erhalt von Vegetationsstrukturen

Die Vegetationsstrukturen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit der Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos (Wort-/Bildmarke) am Gebäude nicht zulässig. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, sind unzulässig.

II Kennzeichnungen

1. Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Elsa" und "Vereinigter Kronprinz" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Elsa" bzw. "Vereinigter Kronprinz" ist die E.ON SE. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Neu Essen" ist die MAN Aktiengesellschaft.

Nach den vorliegenden Grubenbildern hat im Bereich des Vorhabengebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Im Grubenbild "Oberhäuskesbänksgen" ist ein "Bl. Luftscht" dargestellt, dessen Verlauf innerhalb der Grubenbaue hieraus nicht ersichtlich ist. Aus den Baurissen des Grubenbildes "Ver. Sellerbeck" wird ersichtlich, dass sich der Schacht als seigerer Grubenbau zwischen den Flözen "Cronenberger Adit" (=Geitling) und Flöz "Fuchs" (=Kreftenscheer 2) befindet. Der Schacht steht nach Projektion in die Schnittebene in einer Teufe von ca. 100 bis 140 m unter Tagesoberfläche. Dort, wo der Blindschacht im Schnitt liegen würde, ist ein weiterer seigerer Grubenbau aufgetragen. Vermutlich ist dieser Grubenbau nicht verwirklicht worden.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone (§ 9 Fernstraßengesetz)

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einflussbereich der planfestgestellten Bundesautobahn 40. Die Anbauverbotszone von 40 m und die Anbaubeschränkungszone von 100 m befinden sich innerhalb des Vorhabengebiets.

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine notwendigen Stellplätze gem. § 51 BauO NRW, Werbeanlagen oder Fahnenmasten errichtet werden. Auf den § 9 FStrG wird verwiesen.

2. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12-18a LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. 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 149,0 m über NHN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

IV Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von

Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Vor der Fällung von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Fällantrag zu stellen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 sowie anderer historischer Unterlagen hat einen konkreten Verdacht auf vermehrte Kampfhandlungen im Vorhabengebiet ergeben. Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben). Eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Im Vorhabengebiet sind Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 vorhanden. Diese sind in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die horizontale und vertikale Heterogenität der Bodeneigenschaften aufgrund der flächenhaften anthropogenen Überprägung ist bei der Anlage einer Regenwasserversickerung zu berücksichtigen.

5. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich.

Bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Die Vorgaben nach § 5 BauO in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6. Blendwirkung

Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Auffahrt zur Bundesautobahn 40 ist grundsätzlich auszuschließen. Beleuchtungsanlagen auf der Stellplatzanlage sind daher nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn hin abzuschirmen. Zur Abschirmung des Parkplatzes ist ein ausreichend hoher Blendschutz, z.B. als Mauer, Wall, Zaun oder eine immergrüne Hecke zu errichten.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. DIN-Normen

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Begründung des Bebauungsplans

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

Bestehend aus

Teil 1: Städtebauliche Begründung

Teil 2: Umweltbericht

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Teil 1

Städtebauliche Begründung des Bebauungsplans

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

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH

Frankenstraße 45

31135 Hildesheim

Planungsbüro:



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

juliusstraße 6, 45128 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis Städtebauliche Begründung des Bebauungsplans

1	Räumliche und strukturelle Situation	3
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.2	Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Landschaftsplan	10
2.5	Verkehr	10
2.6	Forst	11
2.7	Gender Mainstreaming	11
3	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
3.1	Anlass zur Planaufstellung	12
3.2	Projektbeschreibung	13
3.3	Ziele und Inhalt der Planung	16
4	Darlegung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstückflächen	17
4.4	Erschließung und Verkehrsflächen	17
4.5	Grünflächen	19
4.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	19
4.7	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	20
4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
4.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	21
4.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	21
4.11	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW	21
4.12	Kennzeichnungen	22
4.13	Nachrichtliche Übernahmen	22
5	Planungsalternativen	23
6	Städtebauliche Kenndaten	23

1 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Cafe del Sol – R 26 (v)“ befindet sich an der Oberheidstraße im Ortsteil Dümpten in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Mülheim-Winkhausen der Bundesautobahn 40.

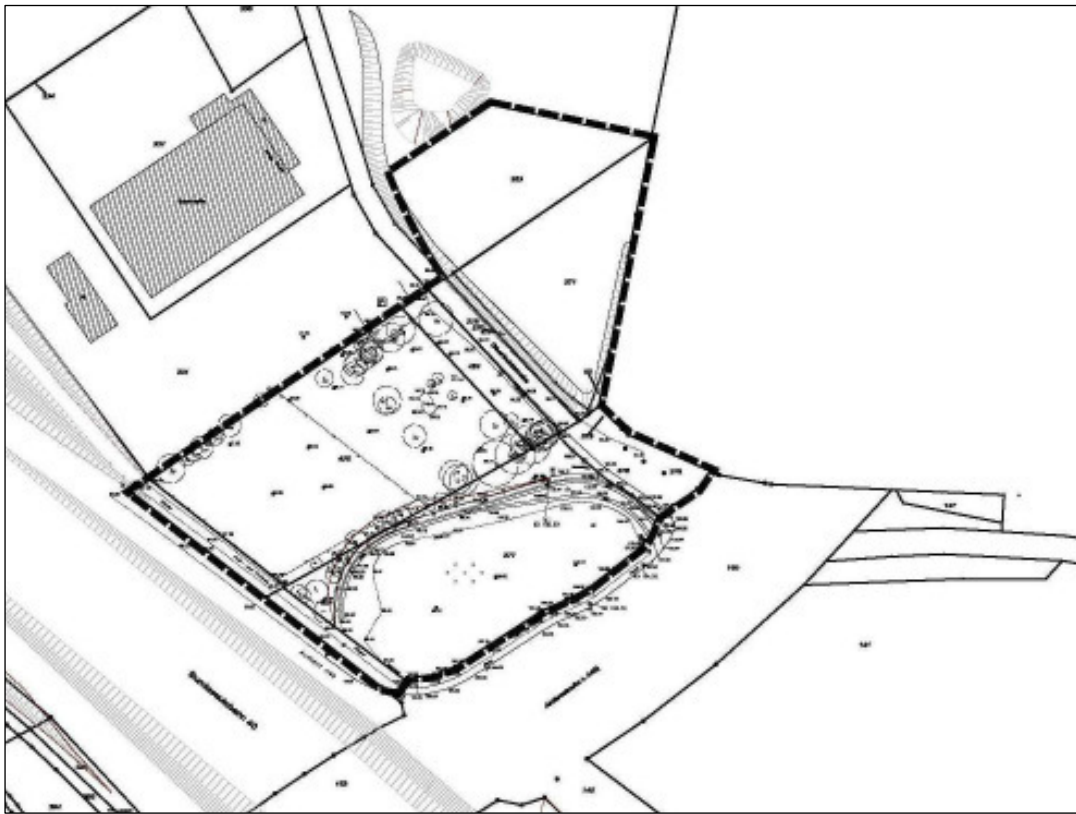
Das Vorhabengebiet liegt damit im Norden der Stadt Mülheim an der Ruhr an der Stadtgrenze zu Essen. Die Stadtmitte von Mülheim an der Ruhr befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 5,5 km (Fahrweg).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 331 und eine Ackerfläche
- im Nordosten durch eine Ackerfläche
- im Südosten durch die Aktienstraße
- im Südwesten durch die Bundesautobahn 40

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

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss wurde der Vorhabenbereich um eine Fläche von etwa 165 m² verkleinert. Der Böschungsbereich nördlich der Oberheidstraße, westlich des Plangebiets ist nunmehr nicht mehr Bestandteil des Plangebiets. Diese Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll auch zukünftig aufrechterhalten werden, da dies weiterhin den Entwicklungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr entspricht. Ein Planungserfordernis für diesen Bereich gibt es demnach nicht.



Lageplanauszug Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet ist im Süden und im Osten von Verkehrsflächen umgeben, in nordwestlicher Richtung grenzt eine Sportanlage mit Tennisplätzen an. Im Norden sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Aktienstraße grenzen landwirtschaftliche Flächen an, südwestlich der Bundesautobahn 40 befinden sich Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“ wird im nordwestlichen Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dieser liegt im Bereich des Flurstücks 425 und umfasst eine Fläche von ca. 6.300 m². Auf dieser Fläche soll ein gastronomischer Betrieb aus dem Bereich der Systemgastronomie entwickelt werden.

Die Einbeziehung der übrigen Flächen erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Demnach können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In diesem Bereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 gebunden.

Im Folgenden wird erläutert, welche Flächen mit welcher Zielsetzung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden:

Die Einbeziehung der südöstlichen Fläche erfolgt, da auf der Fläche der Straßenbahnwendeanlage eine Neuordnung der bewaldeten Flächen angestrebt wird, die zwischen den für die Gleisanlagen benötigten Flächen und gestalteten Grünflächen differenziert. Hier wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens definiert, auf welchen Flächen die dort bestehenden Bäume erhalten werden und in welchen Bereichen eine Rodung und Neugestaltung stattfinden soll. Diese Umstrukturierung dient gleichzeitig der besseren Sichtbarkeit des westlich geplanten Cafe del Sol wie der Verkehrssicherung der Gleisanlagen in diesem Bereich. Die Rodung und der Ausgleich der in Anspruch genommenen Waldflächen erfolgt im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens nach § 39 LFoG.

Im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets soll eine bislang durch ein Wegerecht gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünwegeverbindung gesichert werden. Die Wegeverbindung wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufrechterhalten.

Im nordöstlich der Oberheidstraße gelegenen Teil des Vorhabengebiets werden im Rahmen einer Waldumwandlung Ausgleichsflächen für die im Bereich der Straßenbahnwendeanlage wegfallende Waldfläche realisiert.

Damit erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberheidstraße/Cafe del Sol – R 26 (v)“ insgesamt eine Neuordnung der Flächen nordwestlich der Bundesautobahn 40 und der Aktienstraße.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt zurzeit brach und stellt sich als wiesenartige Grünlandfläche mit Baumbestand in den Randbereichen dar.

Folgende Nutzungen befinden sich auf den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB: Auf der südöstlichen Fläche befindet sich eine Straßenbahnwendeanlage, deren Freifläche mit etwa 10-15 Jahre alten Bäumen bestanden ist. Südwestlich des Vorhabensbereichs und der Straßenbahnwendeanlage befindet sich ein Fuß- und Radweg. Die Oberheidstraße ist in der Örtlichkeit vorhanden, aber noch nicht endgültig hergestellt; der Bebauungsplan berücksichtigt den vorgesehenen Ausbau der Straße. Der nordöstlich der Oberheidstraße gelegene Teil des Vorhabengebiets wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung und verkehrliche Anbindung

Erschlossen ist das Vorhabengebiet über die Oberheidstraße (K6). Für den geplanten Ausbau der Oberheidstraße im Jahr 2018 hat die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und sich somit die für den Straßenausbau benötigten Flächen gesichert. Bis zum endgültigen Ausbau räumt die Stadt dem Betreiber des Cafe del Sol über eine Erschließungsbaulast ein Geh-, Fahr- und We-

gerecht zur Erschließung des Vorhabengebiets ein. Bei der Oberheidstraße handelt es sich um eine Kreisstraße, die in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet auf die Aktienstraße (L 445) mündet. Die Aktienstraße verbindet die Frintroper Straße (B 231) auf Essener Stadtgebiet mit der im Zentrum von Mülheim an der Ruhr gelegenen Friedrich-Ebert-Straße (B 223) und hat eine wichtige Verkehrsfunktion.

Der Anschluss an die Bundesautobahn 40 ist über die Anschlussstelle Mülheim Winkhausen in direkter Nachbarschaft des Vorhabengebiets gegeben.

Damit ist das Vorhabengebiet für den Individualverkehr sehr gut angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Vorhabengebiet über die Haltestellen Grenze Borbeck, Neuer Friedhof und Heidkamp angeschlossen. Die Haltestelle Grenze Borbeck liegt in etwa 150 m Entfernung an der Aktienstraße. Dort verkehrt die Straßenbahn 104 (Hauptfriedhof - Stadtmitte - Grenze Borbeck – Essen Abzweig Aktienstraße).

Die Haltestelle Neuer Friedhof liegt etwa 350 m nordwestlich des Vorhabengebiets und wird von den Buslinien 136 (Essen-Haarzopf - Heißen Kirche - Oberhausen Hbf – Oberhausen Anne-Frank-Realschule) und NE 3 (Stadtmitte - Heißen - Winkhausen - Dümpten – Stadtmitte) angefahren.

Die Haltestelle Heidkamp befindet sich in einer Entfernung von etwa 650 m in nordwestlicher Richtung. Dort verkehren die Buslinien 124 (Mülheim Speldorf - Mülheim Hbf - Oberhausen Wehrstraße), 133 (Heidkamp - Mülheim Hbf - Stadtmitte - Saarner Kuppe), NE 3 (Stadtmitte - Heißen - Winkhausen - Dümpten – Stadtmitte) und NE 10 (Oberhausen Sterkrade Bf - Neue Mitte - Wehrstraße - Mülheim Heidkamp - Stadtmitte - Mülheim Saarn).

Damit ist ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Infrastruktureinrichtungen

Das Stadtteilzentrum Aktienstraße befindet sich ca. 1 km südlich des Vorhabengebiets, das Stadtteilzentrum Oberheidstraße/ Denkhäuser Höfe etwa 1,5 km nordwestlich des Vorhabengebiets.

Boden

Im Bereich des Vorhabengebiets hat sich ehemals eine Ziegelei befunden, so dass es sich bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, sondern um die Nachnutzung einer Fläche.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden durch das Erdlabor Hannover Baugrunduntersuchungen und chemische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Zur Abschätzung der Schutzwür-

digkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im September 2014 ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben an allen Bohrprofilen tiefgründige Umlagerungsböden, die überwiegend bis in Tiefen von 2 m durch Beimengungen anthropogener Substrate wie z.B. Ziegelbruch, Kohleprodukte, Mörtel, Bausand etc. charakterisiert sind. Die Bodenprofile weisen eine überwiegend sehr geringe bis geringe Schutzwürdigkeit auf.

Nähere Details sind auch dem Umweltbericht Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Elsa" und "Vereinigter Kronprinz" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Elsa" bzw. "Vereinigter Kronprinz" ist die E.ON SE. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Neu Essen" ist die MAN Aktiengesellschaft.

Nach den vorliegenden Grubenbildern hat im Bereich des Vorhabengebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Im Grubenbild "Oberhäuskesbänksgen" ist ein "Bl. Luftscht" dargestellt, dessen Verlauf innerhalb der Grubenbaue hieraus nicht ersichtlich ist. Aus den Baurissen des Grubenbildes "Ver. Sellerbeck" wird ersichtlich, dass sich der Schacht als seigerer Grubenbau zwischen den Flözen "Cronenberger Adit" (=Geitling) und Flöz "Fuchs" (=Kreftenscheer 2) befindet. Der Schacht steht nach Projektion in die Schnittebene in einer Teufe von ca. 100 bis 140 m unter Tagesoberfläche. Dort, wo der Blindschacht im Schnitt liegen würde, ist ein weiterer seigerer Grubenbau aufgetragen. Vermutlich ist dieser Grubenbau nicht verwirklicht worden.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Eine entsprechende textliche Kennzeichnung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich in der Verfügungsgewalt des Investors. Die für den Waldausgleich vorgesehenen Flächen befinden sich teils im Eigentum des Investors, teils sind es städtische Flächen, auf welche eine Zugriffsmöglichkeit besteht.

Die Flächen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage und des im südlichen Bereich des Vorhabengebiets gelegenen Fuß- und Radwegs befinden sich im städtischen Eigentum.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP (vom 03.05.2010) stellt das Vorhabengebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans als Grünfläche und auf Ebene des Regionalplans als Regionalen Grünzug dar.

Auf eine Änderung des RFNP wird jedoch aus folgenden Gründen verzichtet:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt mit seiner Flächengröße von ca. 0,6 ha deutlich unterhalb der Schwellen- und Darstellungsgröße von 5 ha des RFNP, für die ein Änderungserfahren erforderlich ist. Somit liegt beim Verzicht auf eine RFNP-Änderung kein Verstoß gegen regionalplanerische Inhalte und damit kein Änderungsverstoß vor.

Auch inhaltlich liegt bei der vorgesehenen Nutzung (SO-Systemgastronomie) in Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) kein Zielverstoß vor. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt am Rande des regionalen Grünzuges innerhalb eines baulich geprägten Zusammenhangs, in dem sich zurzeit u.a. eine Tennishalle, Tennisplätze und ein Sportplatz befinden. Auch für den Vorhabensbereich selber ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heelwegsfeld – R 12“ die Errichtung einer Sporthalle innerhalb der Grünfläche zulässig. Zusätzlich ist der Vorhabensbereich von der Oberheidstraße, der Bundesautobahn 40 und der Straßenbahnwendeanlage an der Aktienstraße eingegrenzt.

Durch diese bauliche Vorprägung hat dieser Bereich des Vorhabengebiets keine systemerhaltende Wirkung für den regionalen Grünzug, so dass dieser durch die geplante Nutzung keine Funktionseinschränkung erfährt.

Auf den restlichen Flächen im Vorhabengebiet, die nach § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogen werden, findet im südlichen und östlichen Teilbereich im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation (Straßenbahnwendeanlage, Fuß- und Radweg) statt. Der Ausgleich für die faktisch vorhandenen, planungsrechtlich jedoch nicht gesicherten Waldflächen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Oberheidstraße sowie auf über das städtische Ökokonto zugeordnete Flächen statt. Im Bereich nördlich der Oberheidstraße ist diese Festsetzung einer Fläche für Wald aus den Darstellungen des RFNP abzuleiten. Dieser stellt dort auf Flächennutzungsplanebene eine Grünfläche mit der zusätzlichen Kennzeichnung Friedhof dar. Überlagernd wird auf Regionalplanebene die Darstellung Regionaler Grünzug und Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) getroffen.

2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Gemäß dem Räumlich-Funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 liegt das Vorhabengebiet im zugeordneten Bereich des Teilraumes Dümpten. Das Zentrum Oberheidstraße/ Denkhauser Höfe, welches sich ca. 1,5 km nordwestlich des Vorhabengebiets befindet, soll laut räumlich funktionalem Entwicklungskonzept zu einem C-Zentrum ausgebaut werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Vorhabengebiet existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne „Heelwegsfeld-R 12“ (Rechtskraft 30.01.1981), „Aktienstraße/ Hansbergstraße - R 13“ (Rechtskraft 15.03.1984) und „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ (Rechtskraft 15.01.1990).

Der Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ setzt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine private Grünfläche mit einer Baugrenze für eine Sporthalle fest. In den Randbereichen sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Vorhabenbereichs ist eine 3 m breite Fläche für ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, welches einen Fuß- und Radweg sichert. An diese Fläche anschließend ist der südwestliche Teil der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB entlang der Autobahn als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Aktienstraße/ Hansbergstraße - R 13“ setzt im südöstlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Verkehrsfläche fest und stellt in seiner empfohlenen Aufteilung der Verkehrsflächen die Straßenbahnwendeanlage dar.

Der Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ setzt im nördlichen Teil des Vorhabengebiets eine Verkehrsfläche, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und eine öffentliche Grünfläche, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegt, fest. Die Verkehrsfläche, die eine Aufweitung der Oberheidstraße darstellt, wurde in der Örtlichkeit noch nicht realisiert. Der Ausbau soll 2018 erfolgen.

Nach Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberheidstraße/Cafe del Sol - R 26 (v)“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Heelwegsfeld – R 12“, „Aktienstraße/Hansbergstraße - R 13“ und „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ soweit sie durch den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst sind, nicht mehr angewendet.

2.4 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans für Mülheim an der Ruhr. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans wird der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als „Sonstiger Geltungsbereich des Landschaftsplans“ dargestellt. Diese Flächen liegen innerhalb des Landschaftsplans, es bestehen jedoch keine weiteren Festsetzungen.

Der nordwestliche Teil des Vorhabengebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler. Der Schutzzweck ist die Erhaltung einer für diesen Landschaftsraum typischen bäuerlichen Kulturlandschaft und ihrer vielfältigen Strukturelemente wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und für den Arten- und Biotopschutz. Darüber hinaus dient das Landschaftsschutzgebiet der Erhaltung und Entwicklung eines Freiraumes für die siedlungsnaher Erholung im Ballungsraum als Bestandteil des regionalen Freiraumsystems im Ruhrgebiet ("Grünzug B") und der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsraumes als bedeutendes Element für den regionalen Biotopverbund im Ballungsraum. Der Landschaftsraum dient als Lebensraumerweiterung und Schutzzone zu den angrenzenden Naturschutzgebieten "Hexbachtal" und "Winkhauser Bachtäler" und zu dem geschützten Landschaftsbestandteil "Gehölzbestand südlich der Hansbergstraße".

In der Entwicklungskarte wird im südlichen Teil des Vorhabengebiets ein Korridor entlang der Bundesautobahn 40 dem Entwicklungsraum 2.1 „Dümpten und Winkhausen“ mit dem übergeordneten Entwicklungsziel „Anreicherung“ zugeordnet. Das Teilgebiet nördlich der Oberheidstraße liegt im Bereich des Entwicklungsziels 7.5 „Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktion“. Bei den entsprechenden Flächen handelt es sich um Ackerflächen, für die im Rahmen einer nicht realisierten Erweiterung des Friedhofs Dümpten die Anlage eines Parkplatzes geplant war. Gemäß Landschaftsplan wird die Bedeutung des Bereichs für die Erholung sowie den Arten- und Biotopschutz als gering beurteilt.

2.5 Verkehr

Südwestlich des Vorhabengebiets verläuft die Bundesautobahn 40. Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgelegt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 m bedürfen einer Genehmigung der

obersten Landesstraßenbaubehörde. Diese Anbaubeschränkungszone ist ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

2.6 Forst

Auf der Fläche der Straßenbahnwendeanlage besteht eine etwa 10-15 Jahre alte Gehölzpflanzung heimischer Laubbaumarten, welche eine Fläche von etwa 4000 m² einnimmt. Seitens des zuständigen Regionalforstamts Ruhrgebiet wird diese Fläche als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft.

Diese Fläche soll nun in Teilen in eine gestaltete Grünfläche umgewandelt werden, welche einerseits den funktionsgerechten Betrieb der Straßenbahn sicherstellt, indem die Fahrleitungsmasten nicht mehr durch umfallende Bäume beschädigt werden und die frühzeitige Erkennbarkeit ausfahrender Bahnen für die anderen Verkehrsteilnehmer – insbesondere Fußgänger – verbessert, sowie andererseits eine Blickbeziehung von der Aktienstraße zur neu errichteten gastronomischen Einrichtung ermöglicht. Dafür sollen die bestehenden Gehölze im nördlichen Teil der Straßenbahnwendeanlage überwiegend gerodet werden, im südwestlichen Bereich der Straßenbahnanlage werden die bestehenden Gehölze weitgehend erhalten und wo notwendig zurückgeschnitten werden.

Mit der Umgestaltung der Wald- in eine Grünfläche wird zudem die Einsehbarkeit in die angrenzenden Fußgängerbereiche rund um die Straßenbahnhaltestelle Grenze Borbeck (Fuß-/Radweg, Oberheidstraße) verbessert. Dies kann zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens von Passanten beitragen.

Für die Rodung ist eine Waldumwandlung erforderlich, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird. Der erforderliche Waldausgleich im Verhältnis 1:2 soll in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt überwiegend im nördlichen Teil des Vorhabengebiets realisiert werden. Von dem insgesamt erforderlichen Waldausgleich mit einer Fläche von 8000 m² können nördlich der Oberheidstraße über 2/3 aufgeforstet werden. Die restlichen Flächen werden über das Ökokonto der Stadt Mülheim an anderer Stelle ausgeglichen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht Kapitel 2 und im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

2.7 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. Das Leben von Männern und Frauen

bzw. Mädchen und Jungen weist in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass dies immer bewusst ist. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt. Der auf die Realisierung eines Standorts für Systemgastronomie abzielende vorhabenbezogene Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen sind geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der vorhabenbezogene 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 gegeben.

3 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberheidstraße/Cafe del Sol - R 26 (v)“ liegt im bereits überplanten Innenbereich. Damit entspricht die bauliche Entwicklung des Vorhabengebiets den Anforderungen des Gesetzgebers, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln.

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ festgesetzte Nutzung im nördlichen Teil des Vorhabengebiets als private Grünfläche mit Sporthalle stimmt nicht mehr mit den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr überein.

Stattdessen soll auf dieser Fläche ein sogenanntes „Cafe del Sol“ des Vorhabenträgers, der Zweite Gastro & Grund GmbH, errichtet werden. Das bestehende Planungsrecht ist mit der beabsichtigten Nutzung als Standort für Systemgastronomie nicht vereinbar. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb die entsprechende planungsrechtliche Anpassung erfolgen.

Die sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da der gesamte Bereich zwischen Bundesautobahn 40, Aktienstraße und

Oberheidstraße neu geordnet werden soll. Im Jahr 2018 soll ein Ausbau der Oberheidstraße erfolgen. Die hierfür notwendigen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Desweiteren werden die vorhandene Straßenbahnwendschleife und der Rad- und Fußweg entlang der Bundesautobahn 40 innerhalb der öffentlichen Grünfläche gesichert.

Die nördlich der Oberheidstraße gelegenen Flächen werden in das Vorhabengebiet integriert, da auf diesen Flächen der notwendige Waldausgleich realisiert werden soll. Die im Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ festgesetzte Ziele, eine Friedhofserweiterung bzw. einen öffentlichen Parkplatz zu errichten, werden von der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht mehr verfolgt.

3.2 Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der heute brach liegenden Fläche die Entwicklung eines gastronomischen Betriebs aus dem Bereich der Systemgastronomie, eines „Cafe del Sol“. Diese Betriebsart ist bereits an verschiedenen Standorten im Bundesgebiet realisiert worden. Eine Verfügungsberechtigung über das betreffende Grundstück liegt vor.

Städtebauliches Konzept

Das Cafe Del Sol ist das erste deutsche Konzept für atmosphärische Kommunikations-Freestander-Systemgastronomie. Als "Cafekneipenbarbistorant" hat das Cafe Del Sol täglich ab 9 Uhr morgens bis in die Nacht hinein geöffnet. Zielgruppe sind dabei alle Altersklassen. Das System expandiert bundesweit und wird an Ausfallstraßen von Großstädten angesiedelt.

Es ist geplant, den Betrieb in zwei- bis drei Schichten zu führen. Als Nutzungszeitraum ist für das Cafe del Sol von Sonntag bis Donnerstag 09.00 bis 24.00 Uhr vorgesehen, am Freitag und Samstag verlängern sich die Öffnungszeiten um eine Stunde bis 1.00 Uhr.

Die gastronomische Einrichtung mit einer Grundfläche von 1.020 m² wird auf einem Grundstück von insgesamt ca. 6.300 m² errichtet. Das Restaurantgebäude wird dabei auf dem nördlichen Grundstücksteil, sichtbar zur Straße und mit Stellplätzen im rückwärtigen Bereich, realisiert. Die verkehrliche Lagegunst der Aktienstraße mit Anschluss an die Aktienstraße (L 445) und die Bundesautobahn 40 spielt für das Gastronomiekonzept eine wesentliche Rolle. Da der Betrieb auch auf eine Außenbewirtschaftung ausgelegt ist und mit einer Kfz-Belegung der Parkplätze bis in die späteren Abendstunden zu rechnen ist, soll der Standort auch eine weitestgehend lärmunempfindliche Nachbarschaft und eine gute Verkehrsanbindung bieten. Diese Voraussetzungen sind am Standort Oberheidstraße gegeben.

Das Cafe del Sol wird als zweigeschossiges Gebäude im Kolonialhausstil errichtet, wobei es sich bei dem oberen Geschoss nicht um ein Vollgeschoss handelt. Das Gebäude ist gegliedert in einen Hauptgastraum, einen sogenannten Wintergarten und eine überdachte Holzveranda. Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt durch eine gelbe Holzverschalung und weiße Stützen und Geländer. Insgesamt sieht das Konzept etwa 400 Sitzplätze vor, davon mehr als die Hälfte im Innenraum. Umkleideräume, Duschen und Aufenthaltsräume für das Personal befinden sich im Obergeschoss.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Oberheidstraße aus. Das Flurstück 424, welches sich zwischen dem Vorhabengrundstück und der heute ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche befindet, ist im Eigentum der Stadt und wird erst zukünftig den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend als Verkehrsfläche ausgebaut. Daher wird die Erschließung des Vorhabengrundstücks bis zum Ausbau der Verkehrsfläche über eine Erschließungsbaulast auf den Flurstück 424 zugunsten des Flurstücks 425 gesichert.

Südwestlich des Gebäudes und entlang der südöstlichen Grenze zur Straßenbahnwendeanlage werden ca. 102 Besucherstellplätze auf einer durch Pflanzbeete und Bäume begrünten Stellplatzanlage untergebracht.

Ein Anschluss an den südlich des Vorhabengrundstücks, entlang der Bundesautobahn 40, verlaufenden Rad- und Fußweg ist vorgesehen. Abstellplätze für Fahrräder sind südlich des Hauptgebäudes geplant.

Es ist davon auszugehen, dass rund 85% der Besucher über den Knoten Oberheidstr./Aktienstr. an- und abfahren. Zur Abwicklung des Verkehrs wird das Signalprogramm der Lichtsignalanlage angepasst und ergänzend im Zuge des Straßenausbaus der Oberheidstraße eine Aufstellfläche für die aus östlicher Richtung kommenden Linksabbieger realisiert.

Grünkonzept

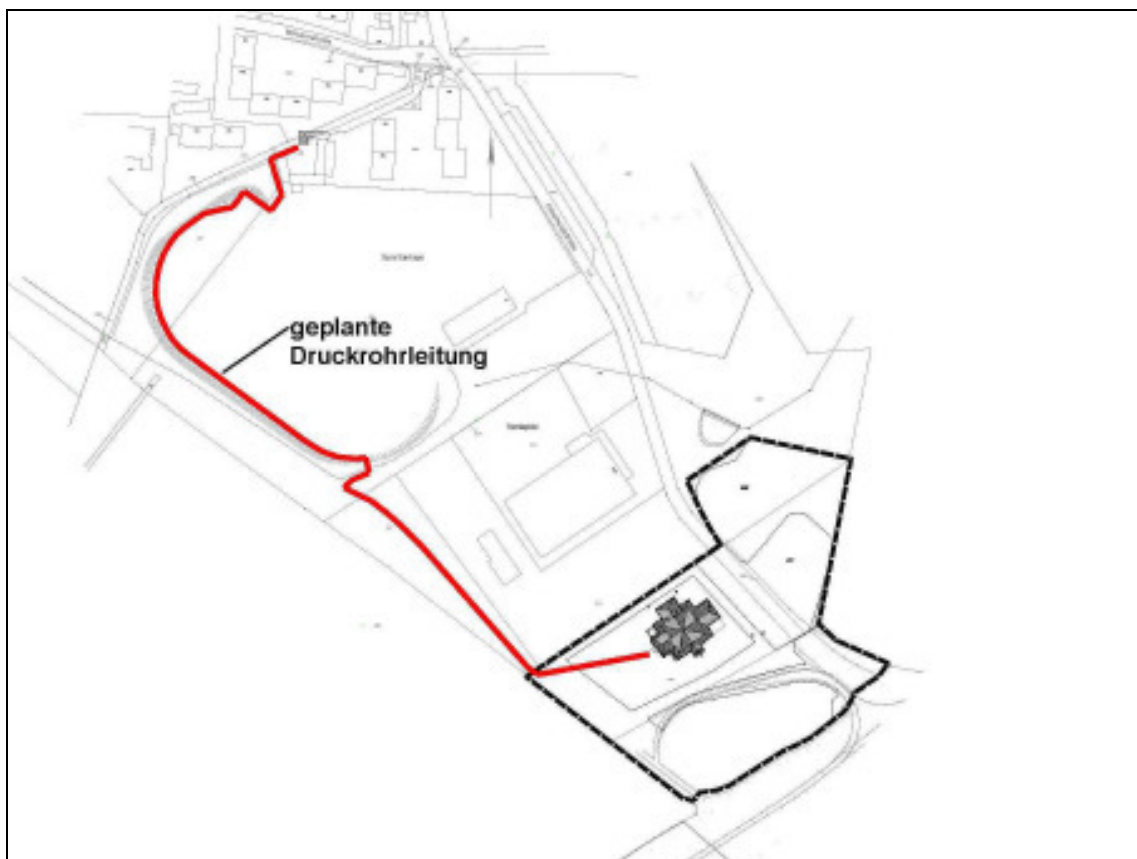
Das Grünkonzept sieht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans den Erhalt von Gehölzen in den Randbereichen des Grundstücks vor. Die Stellplatzfläche wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage von Pflanzbeeten gegliedert.

Im Bereich der Straßenbahnwendeanlage werden sowohl im südlichen als auch im nordwestlichen Teil Gehölze erhalten. Ergänzt werden diese durch Strauchgehölze und Wiesenflächen, welche im übrigen Bereich des derzeit existierenden Walds bestehen.

Die konkreten Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben, welcher als Anhang zum Durchführungsvertrag verbindlich wird.

Schmutzwasserentsorgung

Da eine Schmutzwasserentsorgung im Freispiegelgefälle nicht möglich ist, wird eine Schmutzwasserentsorgung des gastronomischen Betriebs „Cafe del Sol“ über eine Pumpstation und Druckrohrleitungen notwendig. Die Trasse der Abwasserdruckrohrleitung liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie verläuft über ein städtisches Grundstück zunächst entlang der südlichen und im weiteren Verlauf entlang der westlichen Grenze des Sportplatzes. Der Anschlusspunkt an den Mischwasserkanal der Stadt in Form eines Übergabeschachts befindet sich in der Mühlenstraße. Der Leitungsverlauf ist mit der Stadt Mülheim an der Ruhr als Grundstückseigentümerin vorab abgestimmt, eine schriftliche Dienstbarkeitsvereinbarung wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.



Schematische Darstellung des Verlaufs der Druckrohrleitung zur Schmutzwasserentsorgung

Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Dach-, Stellplatz- und sonstigen Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Ein im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstelltes Gutachten hat

die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet festgestellt. Die aufgrund der flächenhaften anthropogenen Überprägung horizontale und vertikale Heterogenität der Bodeneigenschaften ist bei der Anlage der Regenwasserversickerung zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Ziele und Inhalt der Planung

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „gastronomischer Betrieb“ mit einer GRZ von 0,8 in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind ausschließlich eine gastronomische Einrichtung und die hierfür notwendigen Nebenanlagen zulässig. Beim projektierten Cafe del Sol handelt es sich um eine freistehende Villa im Kolonialstil, deren Größe und optisches Erscheinungsbild an allen Standorten identisch ist. Das Gebäude umfasst neben dem eigentlichen Gastraum mit Wintergarten weitere Räumlichkeiten wie Küche, Lager- und Kühlräume, Sanitärräume für Angestellte und Gäste, Sozialräume für die Angestellten sowie Abstell- und Technikräume. Zusätzlich verfügt das Cafe del Sol über einen Außengastronomiebereich mit Veranda. Als Nebenanlagen sind auf dem Grundstück ein Müllhaus sowie 102 PKW- Einstellplätze geplant.

Der Bereich der Straßenbahnwendeanlage wird neu geordnet: Die Betriebsanlagen der Straßenbahn werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahnwendeanlage“ festgesetzt. Die für den Betrieb der Straßenbahn nicht benötigten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und neu gestaltet.

Entlang der südwestlichen Vorhabengebietsgrenze wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in welche der bestehende Fuß- und Radweg integriert wird.

Nördlich des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Straßenplanung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C15“ übernommen und entsprechend einer vorliegenden Straßenausbauplanung erweitert. Der Ausbau der Straße, welcher beidseitig Geh- und Radwege vorsieht, soll im Jahr 2018 erfolgen. Der nördliche Teil des Vorhabengebiets wird als Fläche für Wald festgesetzt.

4 Darlegung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomischer Betrieb“ festgesetzt.

Die Zulässigkeit in dem sonstigen Sondergebiet wird auf eine gastronomische Einrichtung mit Gastraum und Außengastronomiebereich sowie weitere für den Betrieb erforderliche Räumlichkeiten wie Küchen-, Lager- und Kühlräume, Sanitärräume, Sozialräume, Abstell- und Technikräume beschränkt. Ebenfalls zulässig sind dem Betrieb dienende Nebenanlagen und Stellplätze. Damit ist die Umsetzbarkeit des Vorhabens gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen, dass betriebsfremde Anlagen errichtet werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine hohe Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO gewährleistet.

Entsprechend des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten projektierten Vorhabens wird die Bebaubarkeit mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baufenster mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Ausdehnung des Baufensters ermöglicht die Errichtung des projektierten Gebäudes.

4.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet wird über eine bereits bestehende Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Bei der Oberheidstraße handelt es sich um eine Kreisstraße (K11), die im Bereich des Plangebiets zukünftig neu ausgebaut werden soll. Die Oberheidstraße soll aufgeweitet und um einen Rad- und Fußweg auf beiden Straßenseiten ergänzt werden. Der Ausbau soll im Jahr 2018 erfolgen. Die zukünftige Verkehrsfläche der Oberheidstraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der Ausbauplanung festgesetzt. Bis zum Ausbau ist die Erschließung über das im städtischen Eigentum stehende Flurstück gewährleistet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbh eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

In dieser Untersuchung wurde unter Einschätzung des Verkehrsaufkommens des gastronomischen Betriebs und unter Berücksichtigung der heutigen Belastung auf der Oberheidstraße geprüft, inwieweit an der geplanten Einmündung zu den Stellplatzflächen des Cafe del Sol in die Oberheidstraße ein störungsfreier Verkehrsfluss stattfinden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zu- und Ausfahrt zum Gastronomiebetrieb eine gute Verkehrsqualität aufweist. Bei der Berechnung wurde weder ein separater Linksabbiegefahrstreifen noch ein Aufstellbereich für die Linksabbieger angesetzt. Obwohl auch ohne Aufstellbereich ein leistungsfähiger Verkehrsablauf vorliegt ist dennoch aufgrund der vorhandenen Verkehrsstärke aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Aufstellbereich auf der Oberheidstraße anzuordnen. Die erforderliche Aufstellfläche wird im Zuge des Straßenausbaus der Oberheidstraße errichtet.

Der benachbarte Knotenpunkt Aktienstraße/ Oberheidstraße ist bereits heute stark ausgelastet und die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben schon für die Analysesituation nur eine mangelhafte Verkehrsqualität. Durch die Verkehrszunahme wird der Verkehrsablauf weiter beeinträchtigt, so dass eine ungenügende Verkehrsqualität vorliegt. Mit einer Anpassung des Signalprogramms, bei dem die Freigabezeiten des Kfz-Verkehrs um eine bis zwei Sekunden erhöht werden und lediglich die Freigabezeiten der Straßenbahn um eine Sekunde gekürzt werden, stellt sich am Knotenpunkt bei gleicher Verkehrsbelastung eine ausreichende Verkehrsqualität ein. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass eine solche Anpassung des Signalprogramms erfolgen muss, bevor der gastronomische Betrieb errichtet werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem die in der Örtlichkeit bestehende Fläche der Straßenbahnwendeanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Straßenbahnwendeanlage“ fest. Entgegen der Darstellung im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aktienstraße/Hansbergstraße – R13“ getroffenen zeichnerischen Festsetzung, welche das gesamte Flurstück 377 als Verkehrsfläche festsetzt, werden die Festsetzungen innerhalb dieser Fläche entsprechend ihrer Nutzung differenziert getroffen. Es werden nur noch die für die Betriebsabläufe der Straßenbahn notwendigen Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die restlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünwegeverbindung festgesetzt, so dass deren Gestaltung als Grünflächen planungsrechtlich gesichert ist.

4.5 Grünflächen

Die Bereiche an der Aktienstraße und entlang der BAB 40 werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünwegeverbindung festgesetzt. Sie sind Teil einer Grünwegeverbindung mit Rad- und Fußweg zwischen Aktienstraße und Mühlenstraße. Überlagernd werden dort Flächen zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Minderung der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe. Ein Teil der bestockten Fläche soll entfernt/gerodet werden, damit eine Sichtbeziehung zu dem gastronomischen Betrieb entsteht, die Eingangssituation nach Oberdümpfen gestalterisch aufgewertet und die Anfahrt der Straßenbahnen in die Aktienstraße übersichtlicher und damit die Verkehrssicherheit erhöht wird. Die Entfernung der Gehölze dient zudem der Betriebssicherheit der Wendeanlage (Schutz vor Sturmschäden).

Die Grünfläche zwischen der Straßenbahnwendeschleife und der Aktienstraße wird hierdurch neu gestaltet. Die Gestaltung der Fläche muss aus Sicherheitsgründen bzgl. der Gleisanlagen so erfolgen, dass eine Zugänglichkeit der Öffentlichkeit ausgeschlossen ist. Durch die überlagernde Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung wird diese Voraussetzung erfüllt. Die umgestaltete Grünfläche entlang der Aktienstraße stellt sich als neue Eingangssituation von Oberdümpfen und als Ausläufer des regionalen Grünzuges B des Emscher Landschaftsparks dar.

Der vorhandene Fuß- und Radweg im südlichen Vorhabengebiet ist durch die Festsetzung gesichert und wird in seinem Bestand erhalten. Somit steht er der Öffentlichkeit auch weiterhin als regionale Verbindung zur Verfügung.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur in der als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzten Fläche. Innerhalb dieser Fläche sollen sowohl der Müllstandort als auch die Stellplätze für den gastronomischen Betrieb untergebracht werden.

Teile des Vorhabengebiets befinden sich im Bereich der Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG. In diesem Bereich dürfen keine notwendigen Stellplätze gem. § 51 BauO NRW errichtet werden. Dies ist über einen entsprechenden Hinweis gesichert. Die bauordnungsrechtliche erforderliche Anzahl von 38 Stellplätzen kann außerhalb dieser Fläche untergebracht werden. Insgesamt sollen für das Cafe del Sol 102 Stellplätze errichtet werden.

Ebenfalls über einen Hinweis ist gesichert, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Auffahrt zur Bundesautobahn 40 ausgeschlossen werden muss. Beleuchtungsanlagen auf

der Stellplatzanlage sind nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn hin abzuschirmen. Zur Abschirmung des Parkplatzes ist ein ausreichend hoher Blendschutz z.B. als Mauer, Wall, Zaun oder durch eine immergrüne Hecke zu errichten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage ist ein Waldausgleich im Verhältnis 1:2 notwendig (insgesamt ca. 8.000 m²). Dieser wird überwiegend innerhalb des Plangebiets realisiert. Für die zu entwickelnde Waldfläche (ca. 5.750 m²) wird textlich festgesetzt, dass ein Laubwald bodenständiger Arten zu entwickeln ist. Der in diesem Bereich bereits bestehende Laubwald im nordwestlichen Randbereich sowie die bestehenden Gebüsche im südöstlichen Randbereich sind zu erhalten.

Im Anschluss an die Oberheidstraße sowie zu angrenzenden Ackerflächen sind Waldrandstrukturen von mindestens 10 m Breite zu entwickeln. Hierbei wird der Böschungsbereich entlang der Oberheidstraße mit den sieben Einzelbäumen erhalten und in die Waldfläche einbezogen (ca. 200 m²).

Die zu verwendenden Arten sind entsprechend den Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplans im Bebauungsplan festgesetzt.

Da nicht der gesamte notwendige Waldersatz im Plangebiet realisiert werden kann, erfolgen die verbleibenden 2.250 m² Waldersatz durch Maßnahmen über das städtische Ökokonto (Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93). Die Aufforstungsfläche liegt im gleichen Naturraum (Westenhellweg) wie das Vorhabengebiet.

Nähere Details sind auch dem Umweltbericht Kapitel 2.1 zu entnehmen.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Anforderungen des Artenschutzes zu entsprechen, wird auf Grundlage der Artenschutzprüfung der ILS Essen GmbH festgesetzt, dass die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen) zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchzuführen ist. Zum Schutz von Fledermäusen sind die Fällungen nur bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Darüber hinaus sind die Baumbestände vor und während der Fällung durch einen biologischen Fachgutachter zu untersuchen.

Als weitere Maßnahme zum Artenschutz wird festgesetzt, dass im Sinne einer vorsorgenden Schaffung von Ersatzquartieren im Vorhabengebiet zehn Fledermauskästen entsprechend der Spezifikationen des Artenschutzgutachtens aufzuhängen.

Nähere Details sind auch dem Umweltbericht Kapitel 2.1 zu entnehmen.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplans werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese Festsetzungen ergänzen die zu erhaltenden Grünstrukturen sowohl in ökologischer als auch in gestalterischer Hinsicht. Gleichzeitig dienen diese Flächen auch dem ökologischen Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe.

Nähere Details sind auch dem Umweltbericht Kapitel 2.1 zu entnehmen.

4.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplans der ILS Essen GmbH werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Erhalten werden die Grünstrukturen im südlichen Bereich des Vorhabengebiets, in welchem der Fuß- und Radweg verläuft sowie die Gehölze im südlichen Bereich der Straßenbahnwendeanlage. Diese Grünstrukturen können in das Grünkonzept des Vorhabens integriert werden und stehen auch den Anforderungen, welche sich durch den Betrieb der Straßenbahn ergeben, nicht entgegen.

Nähere Details sind auch dem Umweltbericht Kapitel 2.1 zu entnehmen.

4.11 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen soll dem gastronomischen Betrieb eine Werbemöglichkeit an der Stätte seiner Leistung ermöglichen. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass die Werbeanlagen das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen und der Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der Autobahn, nicht gestört wird.

4.12 Kennzeichnungen

Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Elsa" und "Vereinigter Kronprinz" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Elsa" bzw. "Vereinigter Kronprinz" ist die E.ON SE. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Neu Essen" ist die MAN Aktiengesellschaft.

Nach den vorliegenden Grubenbildern hat im Bereich des Vorhabengebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Im Grubenbild "Oberhäuskesbänksgen" ist ein "Bl. Luftscht" dargestellt, dessen Verlauf innerhalb der Grubenbaue hieraus nicht ersichtlich ist. Aus den Baurissen des Grubenbildes "Ver. Sellerbeck" wird ersichtlich, dass sich der Schacht als seigerer Grubenbau zwischen den Flözen "Cronenberger Adit" (=Geitling) und Flöz "Fuchs" (=Kreftenscheer 2) befindet. Der Schacht steht nach Projektion in die Schnittebene in einer Teufe von ca. 100 bis 140 m unter Tagesoberfläche. Dort, wo der Blindschacht im Schnitt liegen würde, ist ein weiterer seigerer Grubenbau aufgetragen. Vermutlich ist dieser Grubenbau nicht verwirklicht worden.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren.

4.13 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einflussbereich der planfestgestellten Bundesautobahn 40. Die Anbauverbotszone von 40 m und die Anbaubeschränkungszone von 100 m befinden sich innerhalb des Plangebiets und sind in der Planzeichnung grafisch dargestellt.

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine notwendigen Stellplätze gem. § 51 BauO NRW, Werbeanlagen oder Fahnenmasten errichtet werden.

5 Planungsalternativen

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt zurzeit brach. Die Umsetzung der im Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ von 1981 festgesetzten Sporthalle konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden und entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Mit dem Vorhaben der Zweite Gastro & Grund GmbH zur Realisierung eines Standorts für ein Cafe del Sol besteht ein Konzept, welches der Grundstücksgröße und der verkehrsgünstigen Lage des Standorts entspricht und eine sinnvolle Nachnutzung für den brachliegenden Standort darstellt. Der Investor hat die Verfügungsgewalt über das Grundstück und es besteht somit die Möglichkeit im Sinne der Innenentwicklung ein bereits vormals genutztes Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Grundstück ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen, als auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sowie an einen Rad- und Fußweg angebunden.

Andere, sensiblere Nutzungsarten wie z.B. Wohnnutzung kommen auf der Fläche aufgrund der Immissionssituation nicht in Frage. Auch eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der vorliegenden anthropogen überformten Böden und der geringen Flächengröße nicht empfehlenswert.

Im Bereich der sonstigen Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet im Wesentlichen eine städtebauliche Neuordnung bzw. planungsrechtliche Sicherung der zurzeit dort ausgeübten Nutzungen statt.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind sinnvolle Planungsalternativen nicht erkennbar.

6 Städtebauliche Kenndaten

Vorhabengebiet	ca. 20.580	m ²
Vorhaben- und Erschließungsplan, SO „Gastronomischer Betrieb“	ca. 6.290	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.160	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahnwendeanlage“	ca. 890	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.290	m ²
Flächen für Wald	ca. 5.950	m ²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Teil 2

Umweltbericht

Verfahrensstand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB)

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Planungsbüro:

ILS ESSEN GmbH

INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Frankenstraße 332 - 45133 Essen (Bredeney)

Tel. 0201 / 423514 - Fax 0201 / 412603

e-mail: info@ils-essen.de - www.ils-essen.de



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele der Planung.....	6
1.3	Allgemeine und sonstige Umweltschutzziele	9
2.	ERMITTLUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZU-STANDS, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN.....	12
2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).....	12
2.1.1	Bestandsbeschreibung Biotoptypen	12
2.1.2	Schutzgutspezifische Bewertung	15
2.1.3	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	15
2.1.4	Beurteilung der Auswirkungen	16
2.1.5	Bestandsbeschreibung Fauna	18
2.1.6	Schutzgutspezifische Bewertung	20
2.1.7	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	20
2.1.8	Beurteilung der Auswirkungen	21
2.2	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	23
2.2.1	Bestandsbeschreibung Landschaftsbild	23
2.2.2	Schutzgutspezifische Bewertung	24
2.2.3	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	24
2.2.4	Beurteilung der Auswirkungen	25
2.3	Schutzgut Boden (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB).....	27
2.3.1	Bestandsbeschreibung Boden	27
2.3.2	Schutzgutspezifische Bewertung	29
2.3.3	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	29
2.3.4	Beurteilung der Auswirkungen	29
2.4	Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB).....	31
2.4.1	Bestandsbeschreibung Oberflächengewässer	31
2.4.2	Bestandsbeschreibung Grundwasser.....	31
2.4.3	Schutzgutspezifische Bewertung	32
2.4.4	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	32
2.4.5	Beurteilung der Auswirkungen	33
2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB)	34
2.5.1	Bestandsbeschreibung Klima / Lufthygiene	34
2.5.2	Schutzgutspezifische Bewertung	36
2.5.3	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	36
2.5.4	Beurteilung der Auswirkungen	37
2.6	Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)	38
2.6.1	Beurteilung der Auswirkungen	40
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
2.7.1	Bestandsbeschreibung Kultur- und Sachgüter	40
2.7.2	Schutzgutspezifische Bewertung	40
2.7.3	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen	41
2.7.4	Beurteilung der Auswirkungen	41
2.8	Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung.....	41

3.	BEWERTUNG VON PLANUNGSAalternativen Ein-	
	Schliesslich der "Nullvariante"	42
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	43
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	43
4.3	Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen	43
5.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
6.	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	50
 ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Abb. 1:	Lage im Raum	6

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat am 06.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ im Stadtteil Dümpten beschlossen. Das Vorhaben liegt nördlich der Bundesautobahn 40 (BAB 40) bzw. westlich der Aktienstraße (L 445) in unmittelbarer Benachbarung zur Autobahnnschlussstelle Mülheim-Winkhausen. Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im bereits überplanten Bereich.

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gastronomiebetriebes (Systemgastronomie „Cafe del Sol“) durch die Zweite Gastro & Grund GmbH, Hildesheim. Von öffentlichem Interesse ist die im Rahmen des Planungsvorhabens gleichfalls angestrebte städtebauliche Neuordnung bzw. Sicherung der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenbahnwendeanlage und des parallel zur Bundesautobahn 40 (BAB 40) verlaufenden Fuß- und Radwegs.

Für den Bereich der geplanten Systemgastronomie und der hierfür erforderlichen Nebenanlagen ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nach § 12 BauGB auf einer Fläche von rund 6.300 m² geplant. Eine Verfügungsberechtigung des Vorhabensträgers über das betreffende Grundstück liegt vor. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von insgesamt rund 2 ha werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB angrenzende Bereiche der Straßenbahnwendeanlage, des genannten Fuß- und Radwegs, der Oberheidstraße sowie eines hieran nach Norden anschließenden Ackers (Ausgleichsfläche) einbezogen.

Die beplanten Flächen umfassen eine derzeit ungenutzte Grünlandfläche mit randlich angeordneten Gehölzbeständen überwiegend geringen bis teils mittleren Alters und eine vorhandene Straßenbahnwendeanlage. Diese wird zur Aktienstraße durch einen jungen Gehölzbestand abgeschildert. Der Bereich der Oberheidstraße ist durch versiegelte Straßenflächen gekennzeichnet. Im Norden daran angrenzend schließt das Vorhabengebiet eine Ackerfläche ein.

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ von 1981 festgesetzte Nutzung des Vorhabengebiets als Grünfläche mit einer Sporthalle konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden und stimmt nicht mehr mit den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr überein.

Das bestehende Planungsrecht ist mit der beabsichtigten Nutzung als Standort für Systemgastronomie nicht vereinbar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll deshalb die entsprechende planungsrechtliche Anpassung erfolgen.

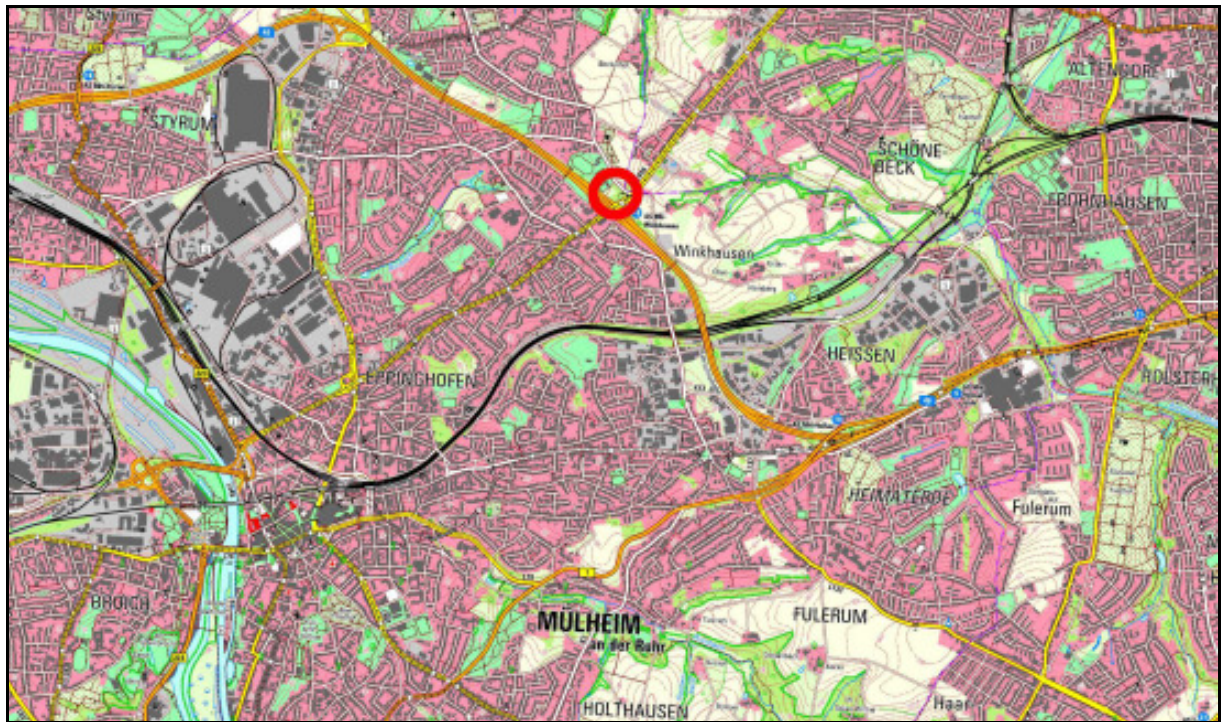
Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die ILS Essen GmbH wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichts zum Planungsvorhaben beauftragt. Weiterhin werden parallel ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und eine Artenschutzprüfung zum Vorhaben erstellt.

Durch die zwischen dem 10. Juni und 8. Juli 2014 erfolgte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwischen dem 23. Mai und 8. Juli 2014 zum Vorhaben liegen umfangreiche Einschätzungen zu umwelterheblichen Belangen vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ wird nachfolgend als Vorhabengebiet bezeichnet.

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Topographische Karte 1:25.000

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele der Planung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach Südwesten durch die Autobahnauffahrt der BAB 40 (Fahrtrichtung Duisburg) und im Südosten durch die Aktienstraße begrenzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird der anschließende Abschnitt der Oberheidstraße und eine hieran nach Norden anschließende Ackerfläche in das Vorhabengebiet einbezogen. Nach Nordwesten schließt das Gelände einer Tennisanlage mit Außenplätzen und Sporthallen an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine durchschnittliche Breite von rund 120 m. Die maximale Längsausdehnung liegt bei rund 175 m. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 53, 370, 371, 377, 424, 425, 376, 363 (tlw.), 378 und 379 in der Gemarkung Dümpten, Flur 9 und 10. Der hierin eingeschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf das Flurstück 425 beschränkt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein *Sondergebiet Gastronomischer Betrieb* und *Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze im Gesamtumfang* von ca. 6.300 m² festgesetzt. Der geplante Baukörper des Gastronomiebetriebs wird durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und ein zulässiges Vollgeschoß festgesetzt.

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die planerische Neuordnung der Straßenbahnwendeanlage (Festsetzung: *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*) und die Festsetzung *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünwegeverbindung* (mit integriertem Fuß- / Radweg) angestrebt. Weiterhin werden die Oberheidstraße und angrenzende Straßenrandbereiche im Zuge eines geplanten Straßenausbaus als *Öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt. Nördlich der Oberheidstraße angrenzende Ackerflächen werden als *Flächen für Wald* in den Geltungsbereich einbezogen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Vorhabengebiet	ca. 20.580 m ²
Vorhaben- und Erschließungsplan, SO "Gastronomischer Betrieb"	ca. 6.290 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.160 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Straßenbahnwendeanlage"	ca. 890 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.290 m ²
Flächen für Wald	ca. 5.950 m ²

Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Vorhabengebiet auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans als Grünfläche und auf Ebene des Regionalplans als Regionalen Grünzug dar.

Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes

Erschlossen ist das Vorhabengebiet über die Oberheidstraße (K6). Hierbei handelt es sich um eine Kreisstraße, die nach Osten auf die Aktienstraße (L 445) mündet. Die Aktienstraße verbindet die Frintroper Straße (B 231) auf Essener Stadtgebiet mit der im Zentrum von Mülheim an der Ruhr gelegenen Friedrich-Ebert-Straße (B 223) und hat eine wichtige Verkehrsfunktion.

Der Anschluss an die Bundesautobahn 40 ist über die Anschlussstelle Mülheim Winkhausen in direkter Nachbarschaft des Vorhabengebiets gegeben. Damit ist das Vorhabengebiet für den Individualverkehr sehr gut angebunden. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Vorhabengebiet über die Haltestellen Grenze Borbeck, Neuer Friedhof und Heidkamp angeschlossen. Die Haltestelle Grenze Borbeck liegt in etwa 150 m Entfernung zur geplanten Systemgastronomie an der Aktienstraße. Dort verkehrt die Straßenbahn 104 (Flughafen - Stadtmitte - Grenze Borbeck – Essen Abzweig Aktienstraße).

Die Haltestelle Neuer Friedhof liegt etwa 350 m nordwestlich des Vorhabengebiets und wird von den Buslinien 136 (Essen-Haarzopf - Heißen Kirche - Oberhausen Hbf – Oberhausen Anne-Frank-Realschule) und NE 3 (Stadtmitte - Heißen - Winkhausen - Dümpten – Stadtmitte) angefahren.

Die Haltestelle Heidkamp befindet sich in einer Entfernung von etwa 650 m in nordwestlicher Richtung. Dort verkehren die Buslinien 124 (Mülheim Speldorf - Mülheim Hbf - Oberhausen Wehrstraße), 133 (Heidkamp - Mülheim Hbf - Stadtmitte - Saarer Kuppe), NE 3 (Stadtmitte - Heißen - Winkhausen - Dümpten – Stadtmitte) und NE 10 (Oberhausen Sterkrade Bf - Neue Mitte - Wehrstraße - Mülheim Heidkamp - Stadtmitte - Mülheim Saarn).

Damit ist ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Ver- und Entsorgung

Da eine Schmutzwasserentsorgung im Freispiegelgefälle nicht möglich ist, wird eine Schmutzwasserentsorgung über eine Pumpstation und Druckrohrleitungen notwendig. Die Trasse der Abwasserdruckrohrleitung ist rund 555 m lang und verläuft ausgehend von dem Flurstück 425 über die Flurstücke 351 und 332 entlang der BAB 40 bzw. 332, 357, sowie 403 im Bereich der anschließenden Sportanlage. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation liegt im Bereich der Mühlenstraße auf dem Flurstück 278. Der Durchmesser der geplanten Druckrohrleitung liegt bei 80 - 100 mm. Für die Verlegung der Druckrohrleitung wird bauzeitlich ein Graben von etwa 30 - 40 cm Breite und 80 - 100 cm Tiefe (frostfreie Verlegung) erforderlich.

Der Leitungsverlauf ist mit der Stadt Mülheim an der Ruhr als Grundstückseigentümerin abgestimmt, eine schriftliche Dienstbarkeitsvereinbarung wird im Laufe des Verfahrens abgeschlossen.

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser wird über Sickeranlagen (Schachtversickerung mit vorgeschaltetem Absetzbecken) einer örtlichen Versickerung zugeführt.

Die entsprechenden Versickerungsanlagen sind in der Freifläche nördlich des geplanten Nebengebäudes bzw. im südwestlichen Randbereich des Parkplatzes zum angrenzenden Fuß- und Radweg angedacht. Hierbei werden die teils belasteten Aufschüttungsböden mittels eines Schachtbauwerkes durchstoßen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA Arbeitsblatt-M 153) als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten. Der Abstand von Oberkante Filterschicht bis zum mittleren – höchsten Grundwasserstand (MHGW) muss dabei mindestens 1,5 m betragen.

Nach Forderungen der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der Planung einer örtlichen Versickerung der Niederschlagswässer ein Standsicherheitsnachweis der Böschung zur BAB 40 zu erbringen. Die detaillierte Ausgestaltung der Versickerungsanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Baukörper hat inklusive eines Nebengebäudes eine Gesamtfläche von 1.020 m². Die geplanten Erschließungs- und Stellplatzflächen weisen einen Gesamtumfang von 2.580 m² auf. Weiterhin sind innerhalb der Abgrenzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Grünflächen vorgesehen.

Darüber hinaus wird eine Neugestaltung im Bereich des Gehölzbestands zwischen der Straßenbahnwendeanlage und der Aktienstraße angedacht. Der hier vorhandene Gehölzbestand soll dabei teilweise durch eine Wiesenfläche ersetzt werden. Die Umwandlung von Gehölzbeständen geringen Alters in gestaltete Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil ist in einer Größenordnung von ca. 2.510 m² geplant. Hierdurch soll unter anderem eine Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Cafe del Sol und der Aktienstraße hergestellt und die dauerhafte Verkehrssicherheit der angrenzenden Oberleitungen gewährleistet werden. Diese wird seitens des Vorhabenträgers als unabdingbar für eine wirtschaftliche Entwicklung des Standorts betrachtet.

Als Ersatz für den entfallenden Gehölzbestand wird nördlich der Oberheidstraße auf einer Fläche von ca. 5750 m² Wald angepflanzt.

Ausbau der Oberheidstraße

Für das Jahr 2018 wird der Ausbau der Oberheidstraße anvisiert. Ein abschließender Straßenentwurf liegt aktuell noch nicht vor. Der zugrunde gelegten zeichnerischen Darstellung liegen die abgestimmten Straßenbegrenzungslinien zugrunde. Der geplante Ausbaubereich umfasst innerhalb des Vorhabengebietes Gesamtflächen von ca. 2.160 m². Der Ausbaubereich liegt überwiegend im Bereich bestehender Straßenflächen bzw. entsprechender Festsetzungen (Verkehrsfläche) des rechtswirksamen Altbebauungsplans "Neuer Friedhof Dümpten - C 15".

1.3 Allgemeine und sonstige Umweltschutzziele

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sein können. Dies soll eine Einordnung der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes ermöglichen. Die Umweltziele können insbesondere im Hinblick auf den Arbeitsschritt der Bewertung als Maßstab genutzt werden.

Hier sind vor allem solche Funktionen hervorzuheben, die besondere Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter haben können. Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Fall relevant:

Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionschutzgesetz, inkl. Verordnungen (VO), insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Gesamtstädtische Klimaaanalyse, KVR 2003
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge..	Verkehrsgutachten, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, Oktober 2014
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachfolgenden Änderungen	Gemäß der sog. Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz (LG NW)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass	Landschaftsplan (Stand Feb. 2005, 1. Änderung 29.02.2012)
	Baugesetzbuch (BauGB)	- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Stadtökologischer Fachbeitrag für MH, LANUV, 2007
	Baugesetzbuch (BauGB)	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	Abfrage planungsrelevanter Arten, LANUV, 2015 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Hamann&Schulte, Gelsenkirchen, 2011 Bioökologische Bestands- erfassung, Hamann&Schulte, Gelsenkirchen, 2015 Artenschutzprüfung, ILS Essen GmbH, 2015 Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, 2015

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
		sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.	
	BImSchV inkl. VO	vgl. Schutzgut Mensch	
Boden	Bundesboden-schutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als: • Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Landschaftsplan (Stand Feb. 2005, 1. Änderung 29.02.2012) Baugrunduntersuchung, Erdla-bor Hannover Ingenieure, Han-nover, Stand Juli 2014) Chemische Bodenuntersuch-ungen, Erdlabor Hannover In-genieure, Hannover, Stand August 2014) Bodengutachten zur Schutz-würdigkeit der Böden, Ingen-ieurbüro Feldwisch, Bergisch Gladbach, Oktober 2014 Altlastenkataster Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, 2015
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innen-entwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	Regionaler Flächennut-zungsplan vom 03.05.2010 Städtebauliches Konzept zum VBB Oberheidstraße / Cafe del Sol -R 26 (v)
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer und des Grundwassers 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.	Baugrunduntersuchung, Erd-labor Hannover Ingenieure, Hannover, Stand Juli 2014) Landschaftsplan (Stand Feb. 2005, 1. Änderung 29.02.2012)
	Landeswassergesetz (LWG NW)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz von Grund- und Oberflächenwasser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	
	BImSchV inkl. VO	vgl. Schutzgut Mensch	
Luft	BImSchV inkl. VO	vgl. 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 Ruhr-gebiet 2011, Teilplan West, Bezirksregierung Düs-seldorf Aktionsplan Mülheim Aktienstraße, Stand 31. Juli 2006, Bezirksregierung Düs-seldorf
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen.	
Klima	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz (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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
	BImSchV inkl. VO	vgl. Schutzgut Mensch	
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. 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 (Stand Feb. 2005, 1. Änderung 29.02.2012) Landschaftspflegerischer Begleitplan, ILS Essen GmbH, 2015
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Kultur und Sachgüter	Baugesetzbuch (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	Stellungnahme LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Juli 2014 Abfrage Fachinformationssystem KULADIG, LVR
	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.	
	BImSchV inkl. VO	vgl. Schutzgut Mensch	

2. ERMITTLUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

(§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet der Großlandschaft Westenhellweg (Kennung 545) zuzuordnen. Der Westenhellweg liegt zwischen dem Emscherland (543) im Norden und dem Bergisch-Sauerländischen Unterland (337) im Süden. Als eine leicht gewellte, lössbedeckte Fastebene sinkt der "Westenhellweg" von Süden nach Norden von 120 auf 60 m allmählich ab.

Bei der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Raums Mülheim handelt es sich ausnahmslos um Waldgesellschaften. In den Sandlöss- und Lössgebieten wächst unter natürlichen Bedingungen ein Flattergras-Buchenwald. In den Bachauen des nahegelegenen Hexbachtales und des Winkhausener Bachtales mit ihren hohen Grundwasserständen kommt als natürliche Waldgesellschaft ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald vor.

Kennzeichnend für das Vorhabengebiet ist die Nähe zur Bundesautobahn 40 und der ebenfalls mehrspurigen und stark befahrenen Aktienstraße (L 455). Nördlich der Oberheidstraße schließt ein Freiraumkorridor landschaftlicher Prägung an. Diese ist Teil des Regionalen Grünzugs B.

2.1.1 Bestandsbeschreibung Biotoptypen

Der Biotoptypenbestand wurde erstmalig im Spätsommer 2010 im Rahmen einer Geländebegehung aufgenommen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte unter Verwendung des Biotoptypenkatalogs der Methodik ARGE Eingriff-Ausgleich (MWMTV / MURL NRW, 1994). Im Spätsommer 2014 erfolgte eine Aktualisierung der örtlichen Biotoptypen. In diesem Rahmen wurden mehrere in Folge des Pfingststurms Ela umgefallene Bäume und die zwischenzeitlich augenscheinlich aufgegebene Nutzung der Grünlandfläche als private Golffläche vermerkt. Ergänzend wurde der Vegetations- / Baumbestand entlang der erforderlichen Druckrohrleitung erfasst.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine ungenutzte Grünlandfläche (Wiese) die von Gehölzen vorwiegend geringen bis mittleren Alters eingefasst wird. Daneben kommen eine Reihe schnellwüchsiger bzw. älterer Laubgehölze vor, die starke Stammdurchmesser aufweisen.

Die Grünlandbrache wurde bis 2014 von privater Seite als Golffläche genutzt. In Teilbereichen der Fläche wurde die Grasvegetation hierzu regelmäßig kurz gehalten während Randbereiche nur extensiv gepflegt wurden. Auf der östlichen Seite der Wiese ist ein einige Quadratmeter großer Sandbunker erhalten geblieben.

Aktuell ist die Grünlandfläche als frühes Stadium einer Grünlandbrache zu beschreiben. Ausgehend von den Randbereichen breiten sich vereinzelt Brombeerbestände aus. Die Standortverhältnisse sind als frisch bis feucht einzuordnen.

Kennzeichnende krautige Grünlandarten sind das Weiche Honiggras (*Holcus mollis*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Die häufig vorkommende Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) belegt die teils staunassen Standortbedingungen. Vermehrte Vorkommen von Brennnesseln (*Urtica*

dioica) und des Gewöhnlichen Glatthafters in den Randbereichen der Wiesenfläche entlang des Fuß- und Radwegs auf der südwestlichen Seite des Vorhabengebietes weisen hier auf nährstoffreiche Standortverhältnisse hin. Für den Rest der Grünlandfläche sind aufgrund des Bewuchses mesotrophe bis teils nährstoffarme Bodenverhältnisse zu erwarten.

Bei den Gehölzbeständen in den Randbereichen des Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um Gebüsche und Baumhecken. Die Gebüsche bestehen zu großen Teilen aus Aufwuchs der Brombeere. Vorhandene Baumhecken weisen Baumgehölze mit überwiegend geringem bis mittlerem Baumholz auf. Eingestreut in die Gehölzbestände sind einige Altbäume, ältere nicht bodenständige Pappeln und mehrstämmige Baumgehölze die starke Baumdurchmesser erreichen. Charakteristische Arten des Gehölzbestands an der Oberheidstraße sind Säulen-Pappel (*Populus nigra "Italica"*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*).

Die baumheckenartigen Gehölze im Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Straßenbahnwendeanlage sind durch Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) gekennzeichnet. Der Bestand schließt einzelne Altbäume mit Durchmessern von rund 80 cm ein. Hierbei handelt es sich um eine Hainbuche und einen Berg-Ahorn sowie eine nicht heimische Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Daneben kommen hier u.a. eine Reihe von mehrstämmigen Sal-Weiden vor. Diese weisen die in der Summe Stammdurchmesser von teils mehr als 50 cm auf.

Entlang der Nordseite des Vorhaben- und Erschließungsplans, im Anschluss an die Tennisanlage, ist eine Reihe von Säulen-Pappeln vorhanden. Diese weisen überwiegend Stammdurchmesser von rund 80 cm auf. Maximal erreichte Stammdurchmesser liegen bei rund 1 m. Im Unterwuchs der Pappelbestände sind ruderale Krautfluren / Brennesselfluren ausgebildet.

Die angrenzende Straßenbahnwendeanlage weist versiegelte Bahnsteige / Wegeflächen, Gleisbereiche und in geringem Umfang geschotterte Randflächen auf. Zwischen der Straßenbahnanlage und der Aktienstraße ist eine Gehölzanpflanzung heimischer Laubbaumarten vorhanden. Vorkommende Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Linde (*Tilia cordata*). Randbereiche des waldartigen Gehölzbestands sind mit Strauchgehölzen und Brombeerbeständen bewachsen. Die in Reihen angepflanzten Laubbaumarten erreichen aktuell eine Höhe von rund 11 m. Der Gehölzbestand weist aktuell keinen nennenswerten Unterwuchs auf.

Auf Luftbildern mit der Aktualität 1988 - 1994 ist der Waldbestand noch nicht zu erkennen. Folglich ist ein maximales Bestandsalter von 15 - 20 Jahren anzunehmen (TIM-ONLINE, 2014). Der Gehölzbestand wird seitens des Regionalforstamtes Ruhrgebiet als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes eingestuft. Aufgrund der Lage und erforderlicher Rückschnitte im Bereich der Oberleitung wird dieser als in seiner ökologischen Funktion gestört eingestuft.

Parallel zur Bundesautobahn BAB 40 verläuft ein gepflasterter Fuß- und Radweg. Dieser wird von der außerhalb des Vorhabengebietes angrenzenden Autobahnauffahrt durch lineare Strauchpflanzungen und kleinere Baumgruppen teilweise abgeschirmt.

Nordöstlich der Oberheidstraße werden eine Ackerfläche und in geringem Umfang Randbereiche angrenzender Gehölzbestände in das Vorhabengebiet einbezogen.

Über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus wurde die angrenzende Ausprägung des Biotoptypenbestands erhoben. Die nach Nordwesten anschließende Tennisanlage ist durch Rasenflächen und befestigte Sportanlage gekennzeichnet. In das betrachtete Untersuchungsgebiet eingeschlossen sind daneben die mehrspurige Aktienstraße mit begleitenden Rasenbanketten, Straßenbegleitgrün und Gehölzstrukturen sowie ausgedehnte Ackerflächen und waldartige Gehölzbestände nordöstlich der Oberheidstraße. Darüber hinaus umfasst das Untersuchungsgebiet die Autobahnauffahrt der BAB 40 (Fahrtrichtung Duisburg).

Druckrohrleitung

Die Leitungstrasse (Leitungsquerschnitt ca. 80 - 100 mm, Verlegungstiefe 80 - 100 cm) verläuft ausgehend von der geplanten Bebauung des Cafe del Sol nach Südwesten. Nach rund 65 m trifft die Leitung auf den gepflasterten Fuß- und Radweg der parallel zur Autobahn (BAB 40) verläuft. Hier folgt die mittig innerhalb der Wegeflächen angeordnete Druckrohrleitung über eine Länge von rund 170 m dem Wegeverlauf in nordwestlicher Richtung. Angrenzend sind Baumhecken heimischer und bodenständiger Laubgehölze ausgeprägt.

Nachfolgend schwenkt die Trasse im Bereich einer Gehölzlücke auf das Gelände des Sportplatzes. Im Randbereich des Sportplatzes sind im Umfang von rund 5 m² Strauchgehölze bodenständiger Arten im Leitungsverlauf vorhanden. Im Anschluss setzt sich die Leitungstrasse über rund 300 m Länge in einer grasbewachsenen Böschung bzw. innerhalb versiegelter Wegeflächen der Sportanlage fort. Bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation setzt sich die Druckrohrleitung über eine Länge von rund 20 m innerhalb von Straßenrandbereichen und versiegelten Verkehrsflächen bis zum Anschlusspunkt an die städtische Kanalisation in der Mühlenstraße fort.

Durch eine Anordnung der geplanten Leitungstrasse in der Wegemitte kann zum Stammfuß angrenzender Bäume überall ein Mindestabstand von mehr als 3,5 m eingehalten werden. Beeinträchtigungen angrenzender Baumbestände können im Umfeld des Rad- und Fußwegs durch die gewählte Trassierung minimiert werden. Im Bereich des Sportplatzes erfolgt die Leitungsverlegung ausserhalb des Kronenbereichs des Baumbestands.

Die geplante Druckrohrleitung verläuft innerhalb von Wegeflächen bzw. Vegetationsstrukturen ohne bzw. mit sehr geringer Bedeutung für die Biotopfunktion (Grasvegetation). Im Umfang von rund 5 m² wird im Randbereich des Sportplatzes ein Gehölzstreifen mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion beansprucht.

In angrenzenden Baumbeständen vorhandene Eschen sind im Kronenbereich zu großen Teilen durch abgestorbene Ast- und Kronenpartien gekennzeichnet. Diese sind unter Umständen auf das Eschentriebsterben zurückzuführen.

2.1.2 Schutzgutspezifische Bewertung

Die im Bereich des Planungsvorhabens vorkommenden Biotoptypen sind weitestgehend durch geringe bis mittlere Wertigkeiten gekennzeichnet. Hohe Wertigkeiten erreichen allein Baumhecken bodenständiger Arten mit starkem Baumholz.

2.1.3 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestands werden PKW-Stellplätze soweit wie möglich ausserhalb der Kronenbereiche des vorhandenen Baumbestands angeordnet. Durch die Verlegung innerhalb vorhandener Wege (Wegemitte) bzw. grasbewachsener Böschungen im Bereich des Sportplatzes kann der Baubereich kurzfristig wiederhergestellt werden und der Eingriff minimiert werden.

Zur Schaffung einer Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Gebäude und der Aktienstraße wird zur Minimierung von Eingriffen in den Baumbestand soweit möglich eine Aufastung bzw. ein Kronenrückschnitt durchgeführt. Hierdurch können Fällungen von Einzelbäumen zum Teil vermieden werden.

Der Schutz der vorhandenen Baumbestände im Vorhabengebiet erfolgt gemäß DIN 18920 und RAS LP 4. Entlang der Druckrohrleitung sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz des Wurzelbereichs beim Aushub von Gräben oder Baugruben einzuhalten.

Durch eine flankierende ökologische Baubegleitung wird die Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sichergestellt. In diesem Rahmen können bei Bedarf auch weitere Schutzmaßnahmen für den Erhalt des Baumbestands festgelegt werden (Rückschnitt, Wurzelvorhang etc.).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- **Erhalt von Gehölzbeständen** (2.665 m²)
- **Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet** (5.750 m²)
- **Neuanlage von Grünflächen im Vorhabengebiet**
 - Anlage von sonstigen gestalteten Grünflächen / Rasenflächen (740 m²)
 - Anlage von bodenständigen Strauchpflanzungen (615 m²)
 - Anlage von Zierstrauchflächen (170 m²)
 - Anlage einer Extensivwiese: (2.140 m²)
 - Neupflanzung von Einzelbäumen (39 Stück, 1.560m²)

Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation)

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ des Planungsbüros RheinRuhrStadtplaner.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt tabellarisch durch eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Methodik ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (MWMTV / MURL NRW, 1994). Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs werden die für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtskräftigen Festsetzungen der Altbebauungspläne „Heelwegsfeld- R 12“ (Rechtskraft 30.01.1981), „Aktienstraße/ Hansbergstraße - R 13“ (Rechtskraft 15.03.1984) und „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“

(Rechtskraft 15.01.1990) hinsichtlich überbaubarer Flächen und Verkehrsflächen berücksichtigt.

Bilanztechnisch zugrunde gelegt wird eine Gesamtfläche von ca. 20.580 m² für die sich im Bestand eine rechnerische Wertigkeit von insgesamt 57.790 ökologischen Wertpunkten ergibt.

Unter Berücksichtigung der vorhabensbedingten Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen durch bauliche Maßnahmen, der Gestaltung umgebender Grünanlagen sowie der geplanten Entwicklung von Waldflächen nordöstlich der Oberheidstraße ergibt sich ein Biotopwert nach Realisierung der Planung von insgesamt 70.880 ökologischen Wertpunkten.

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planungszustand ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von 13.090 Wertpunkten.

Der Verlust von Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes NRW in einer Größenordnung von 2.590 m² im Bereich des Gehölzbestands an der Aktienstraße wird durch Waldersatzpflanzungen (5.750 m²) nordöstlich der Oberheidstraße im Verhältnis 1 : 2 kompensiert. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Wald“ (5.900 m²) nordöstlich der Oberheidstraße schließen vorhandene Gehölze im Umfang von rund 200 m² ein. Der zusätzlich forstrechtlich geforderte Waldersatz im Umfang von 2.250 m² erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos (Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93).

Insgesamt wird nach Forderung des Regionalforstamtes Ruhr im Rahmen des Vorhabens eine Gesamtfläche von 8.000 m² aufgeforstet. Diese resultiert aus dem forstlichen Funktionsverlust des Waldbestandes (Gesamtgröße ca. 4.000 m²) an der Aktienstraße durch das teilweise Abholzen des Gehölzbestandes. Mit der Aufforstung können Beeinträchtigungen in die Waldfunktionen umfänglich ausgeglichen werden.

2.1.4 Beurteilung der Auswirkungen

Cafe del Sol / Umwandlung Waldbestand (Aktienstraße)

Mit dem betrachteten Planungsvorhaben ist eine bau- und anlagebedingte Überformung bzw. der dauerhafte Verlust (Flächenversiegelung) von Biotoptypen vorwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung durch die geplante anlagebedingte Bebauung (ca. 1.020 m²) sowie versiegelte Erschließungs- und Parkplätze (ca. 2.580 m²) verbunden.

Die geplante Flächenversiegelung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von rund 3.600 m² liegt deutlich unterhalb der durch den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m².

Der ältere Baumbestand im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans kann durch Schutzmaßnahmen zu großen Teilen erhalten werden. Insgesamt ergibt sich für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Neuinanspruchnahme von Gehölzen im Umfang von 740 m². Daneben werden im Randbereich zur Straßenbahnwendeanlage Gehölze von rund 140 m² beansprucht. Weiterhin werden weitestgehend Biotoptypen geringer Bedeutung vorhabenbedingt überformt.

Mit der geplanten Aufastung bzw. dem Kronenrückschnitt einzelner Gehölze sind nur untergeordnete Beeinträchtigungen für die Biotopfunktionen verbunden.

Im Bereich zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße wird der hier vorhandene Waldbestand geringen Alters im Umfang von 2.510 m² durch eine zweischürige Extensivwiese ersetzt. Der Verlust von Waldfunktionen (Biotopfunktion) kann durch Waldersatzpflanzungen vor Ort sowie externe Maßnahmen zum Waldersatz über das städtische Ökokonto umfänglich ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der rechtswirksamen Festsetzungen des Altbebauungsplans „Heelwegsfeld-R 12“ und der Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben in Folge des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Biotopfunktionen.

Verbreiterung der Oberheidstraße

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Oberheidstraße werden bisher unversiegelte Straßenrandbereiche im Umfang von rund 860 m² anlagebedingt beansprucht. (Flächenversiegelung). Hierbei handelt es sich um verschiedene Gehölzbestände mit einem Gesamtumfang von 710 m². Darüber hinaus werden anlagebedingt Grasbankette sowie versiegelte und unversiegelte Flächen geringer Bedeutung in Anspruch genommen.

Die geplanten Straßenflächen sind bereits in den rechtswirksamen Bebauungsplänen festgesetzt.

Durch die geplante Verbreiterung der Oberheidstraße werden im Umfang von 55 m² (BD13) bisher nicht baulich überplante Flächen mit Bedeutung für die Biotopfunktion dauerhaft überformt (Flächenversiegelung).

In Hinblick auf die flächenmäßig geringe bau- und anlagebedingte Flächenneuinanspruchnahme im Rahmen der Verbreiterung der Oberheidstraße und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine relevanten Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotopfunktionen gegeben.

Druckrohrleitung

Im Zuge der Verlegung der Druckrohrleitung werden Biotope ohne bzw. geringer - mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen die kurzfristig wiederhergestellt werden können. Durch die Verlegung innerhalb vorhandener Wege (Wegemitte) bzw. grasbewachsener Böschungen im Bereich des Sportplatzes kann der Baubereich kurzfristig wiederhergestellt werden. Für den angrenzenden Baumbestand / Gehölze sind keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zum Schutz des Wurzelbereichs angrenzender Bäume sind beim Aushub von Gräben oder Baugruben im Traufbereich der Baumkronen die Vorgaben nach DIN 18920 einzuhalten.

2.1.5 Bestandsbeschreibung Fauna

Auf Grundlage der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotopstrukturen ist hinsichtlich der faunistischen Funktionen insbesondere eine Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten. Insbesondere aufgrund einzelner alter Bäume bzw. schnellwüchsiger Pappeln mit Stammdurchmessern in einer Größenordnung von rund 0,4 - 1,0 m ist grundsätzlich eine Eignung für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse gegeben.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Ackerflächen nordöstlich der Oberheidstraße eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz angeführt (Entwicklungsraum 7.5). Mit besonderem Bezug auf die ackerbaulich geprägten Landschaftsbereiche östlich der Aktienstraße bzw. nördlich der Schönebecker Straße wird das Vorhabengebiet südlich der Oberheidstraße in den Entwicklungsraum 2.1 einbezogen. Diesem wird gleichfalls eine geringe Bedeutung für den Artenschutz beigemessen.

Im Juni 2011 erfolgte für das Untersuchungsgebiet sowohl tagsüber als auch in den Abend- und frühen Nachtstunden eine eintägige intensive örtliche Untersuchung des faunistischen Potenzials (H&S, 2011 / vgl. Anhang 1). Zwischen August 2014 und Ende Mai 2015 wurden vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Diese wurden auf Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten fokussiert. Weiterhin wurden Höhlen- und Horstbäume aufgenommen. Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten aus anderen Artengruppen ist auf Grundlage der Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Untersuchungen wurden eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt (ILS, 2015c).

Untersuchungsergebnisse Fledermäuse

2011 wurde im Rahmen der Untersuchungen als einzige planungsrelevante Art die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mehrfach nachgewiesen.

Während der Untersuchungen 2014/2015 wurden vier bis zur Art bestimmbare Fledermausarten nachgewiesen (Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus). Weiterhin erfolgten Registrierungen, unter denen sich zwei weitere Arten befunden haben können (evtl. Großer Abendsegler, Mückenfledermaus).

Für die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) liegen zwei Registrierungen (Horchbox) vor. Dem Vorhabengebiet wird keine besondere Bedeutung für die Art beigemessen. Hinweise auf Quartiere in der Umgebung liegen nicht vor. Die Breitflügelfledermaus bezieht bevorzugt Spaltenverstecke an Gebäuden. Solche Verstecke sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund des Fehlens charakteristischer Ortungsrufe konnten registrierte Laute teilweise nicht hinsichtlich der Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) akustisch eindeutig differenziert werden. Am 21.05.2015 erfolgten zwei uneindeutige Detektornachweise (1 x Transferflug, 1 x sonstiges nicht revieranzeigendes Verhalten) von Abendseglern. Mehrere nicht auf Artniveau bestimmbare Horchbox-Registrierungen von Abendseglern erfolgten am 21. und 23.05.2015. Dabei wurde in einem Fall Jagdverhalten festgestellt.

Sichere Nachweise des Kleinen Abendseglers erfolgten sowohl im Spätsommer/Herbst 2014 als auch im Frühjahr 2015 durch Horchboxaufnahmen. Insgesamt liegen 17 Registrierungen von vier Horchboxen vor. Aufgrund der geringen Lautstärke der aufgezeichneten Rufe handelt es sich dabei z. T. um Tiere, die in größerer Entfernung über das Gebiet hinweg flogen und keinen Bezug zum Vorhabengebiet besaßen. Vermutlich befinden sich unter den uneindeutigen Nyctalus-Registrierungen weitere Nachweise des Kleinen Abendseglers.

Der Untersuchungsraum wird von Abendseglern bzw. dem Kleinen Abendsegler nur sporadisch genutzt. Eine regelmäßige Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat kann ausgeschlossen werden. Beide in Frage kommenden Abendsegler beziehen (bevorzugt) Baumhöhlen als Quartier. Potenzielle Baumhöhlenquartiere sind im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Es liegt eine Registrierung der Horchbox Nr. 11 vom 21.05.2015 vor, bei der es sich entweder um die Mückenfledermaus oder die Zwergfledermaus handelte. Ein funktionaler Bezug zum Plangebiet konnte nicht festgestellt werden. Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die Mückenfledermaus. Die Art tritt höchstens als seltener Gast im Untersuchungsraum auf. Hinweise auf Quartiere in der Umgebung liegen nicht vor. Die Mückenfledermaus bezieht bevorzugt Spaltenverstecke an Gebäuden. Solche Verstecke sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Registrierungen der Rauhautfledermaus erfolgten sowohl im Spätsommer/Herbst 2014 als auch im Frühjahr 2015 durch Horchboxaufnahmen. Insgesamt liegen 16 Registrierungen von allen sechs Horchboxen vor. Ein funktionaler Bezug zum Plangebiet ließ sich aus den Registrierungen nicht erkennen.

Das Gebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Rauhautfledermaus. Möglicherweise wird es sporadisch zu Jagd genutzt. Eine regelmäßige Nutzung kann jedoch ausgeschlossen werden. Hinweise auf Quartiere in der Umgebung liegen nicht vor. Potenzielle Baumhöhlenquartiere sind im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Registrierungen der Rauhautfledermaus erfolgten sowohl im Spätsommer / Herbst 2014 als auch im Frühjahr 2015 durch Horchboxaufnahmen. Insgesamt liegen 16 Registrierungen von allen sechs Horchboxen vor. Ein funktionaler Bezug zum Plangebiet ließ sich aus den Registrierungen nicht erkennen. Möglicherweise befinden sich unter den Registrierungen, die nicht sicher der Zwerg- oder der Rauhautfledermaus zugeordnet werden konnten weitere Nachweise der Art.

Das Gebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Rauhautfledermaus. Möglicherweise wird es sporadisch zu Jagd genutzt. Eine regelmäßige Nutzung kann jedoch ausgeschlossen werden. Hinweise auf Quartiere in der Umgebung liegen nicht vor. Potenziell geeignete Baumhöhlenquartiere sind im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Zwergfledermäuse wurden im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl während der Detektorbegehungen als auch durch Horchboxaufnahmen nachgewiesen. Dabei wurde regelmäßig auch Jagdverhalten festgestellt. Regelmäßig wird die Grünlandfläche im Zentrum des Gebietes zur Nahrungssuche genutzt. Auf einer Horchbox wurden dort drei jagende Individuen simultan aufgezeichnet. Im Umfeld der Gehölzbestände an der Aktienstraße und östlich der Grünlandfläche wurden im Spätsommer/Herbst 2014 balzende Männchen registriert. Weniger spezifische Sozialrufe wurden vereinzelt auch im Mai 2015 festgestellt.

Am 21.05.2015 wurden Zwergfledermäuse beobachtet, die sich auf Transferflügen zwischen Quartieren (außerhalb des Gebietes) und Jagdhabitaten befanden und dabei die parallel zur Autobahnauffahrt verlaufende Gehölzreihe (Westgrenze des Plangebietes) und den Nordrand des südlich an die Grünlandfläche anschließenden Gehölzbestandes als Leitlinie zur Orientierung nutzten. Die am Südrand der Grünlandfläche installierte Horchbox zeichnete sowohl am 21. als auch am 22.05.2015 Transferflüge von Zwergfledermäusen auf, bei denen es sich möglicherweise ebenfalls um Flüge entlang dieses Gehölzrandes handelte.

Auch wenn im gesamten Gebiet regelmäßig Nachweise der Zwergfledermaus erfolgten, ist die nachgewiesene Aktivität als gering bis durchschnittlich einzuschätzen. Es wurden in der Regel nur Einzeltiere beobachtet, nur selten erfolgten simultane Nachweise von zwei, in nur einem Fall von drei Individuen.

Die als Leitlinien genutzten Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht essenziell, da die Umgebung des Plangebietes eine ausreichende Ausstattung mit (Klein-)Gehölzstrukturen aufweist, die zur Erschließung der Teillebensräume genutzt werden können. Zudem konnte bei der intensiven Beobachtung des Verhaltens der Zwergfledermäuse in keinem Fall ein gezieltes Wechseln über weite Strecken hinweg beobachtet werden. Es ist vielmehr so, dass Zwergfledermäuse das gesamte Untersuchungsgebiet - genauso wie die umliegenden Flächen - insgesamt als Jagdhabitat nutzen, dies in Abhängigkeit vom Auftreten der Beutetiere, so dass generell ein Wechsel der Jagdhabitats selbst im Laufe einer Nacht ohnehin zu erwarten ist.

2.1.6 Schutzgutspezifische Bewertung

Durch die Zerschneidungswirkung der umgebenden Strassenräume ergibt sich eine relative Insellage des Vorhabengebietes. Hierdurch ist die Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere im Wesentlichen auf die Avifauna und Fledermäuse begrenzt. Das potentielle Artenspektrum ist weiterhin auf Vogelarten mit vorwiegend kleinräumigen Habitatansprüchen bzw. auf gehölzbrütende Vogelarten eingengt. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sind aufgrund der stark befahrenen Straßen im Umfeld des Vorhabengebiets bzw. des Fehlens von Gewässern nicht zu erwarten.

Für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler und Rauhaufledermaus sowie Großer Abendsegler/Mückenfledermaus (unsichere Artnachweise) wurde keine besondere Bedeutung des Vorhabengebietes festgestellt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus handelt es sich um einzelne Nachweise die als Gastvorkommen oder eine sporadische Frequentierung im Rahmen von Jagd- oder Transferflügen einzuschätzen sind. Die Zwergfledermaus konnte im ganzen Untersuchungsgebiet regelmäßig mit einzelnen, in Ausnahmen zwei bis drei Individuen nachgewiesen werden. Das Plangebiet hat keine essenzielle Funktion für die Zwergfledermaus. Es besitzt gegenüber der weiteren Umgebung keine besondere Bedeutung als Jagd- bzw. Balzlebensraum. (vgl. H&S, 2011 / H&S, 2014 / H&S, 2015).

Essentielle Lebensraumstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, relevante Leitstrukturen, Balzarenen o.ä.) oder -funktionen für planungsrelevante Arten wurden im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen nicht festgestellt.

2.1.7 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Durch den möglichst umfassenden Erhalt der älteren Baumbestände können faunistisch relevante Vegetationsstrukturen zum Teil erhalten werden. Hierdurch werden Verluste

von erfassten Baumhöhlen (potenzielle Bedeutung für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse) und Leitlinien (potenzielle Bedeutung für Fledermäuse) minimiert. Durch die Anbringung von 10 Fledermauskästen im Baumbestand ergeben sich hinsichtlich des Quartierangebots vor Ort keine relevanten Beeinträchtigungen. Die verbleibenden bzw. neu gestalteten Gehölz- und Grünflächen stehen als Nahrungshabitate der vorkommenden Fledermausarten weiterhin zu Verfügung.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Fauna (Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt) werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt:

- **Erhalt von Gehölzbeständen** (2.665 m²)
- **Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet** (5.750 m²)
- **Neuanlage von Grünflächen im Vorhabengebiet**
 - Anlage von sonstigen gestalteten Grünflächen / Rasenflächen (740 m²)
 - Anlage von bodenständigen Strauchpflanzungen (615 m²)
 - Anlage von Zierstrauchflächen (170 m²)
 - Anlage einer Extensivwiese: (2.140 m²)
 - Neupflanzung von Einzelbäumen (39 Stück, 1.560m²)

Auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Untersuchungen wurden eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt (ILS, 2015c).

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit Sicherheit ausschließen zu können werden ergänzend Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt. Diese werden in die Beurteilung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG einbezogen.

In diesem Zuge werden Bauzeitenbeschränkungen für die Baufeldräumung getroffen. Diese legen die Entfernung von Gehölzen zwingend auf den Zeitraum außerhalb der Wochenstubenzeit bzw. Vogelbrutzeit fest (01. Oktober bis 28. Februar). Darüber hinaus sind zu fällende Bäume mit mittlerem Baumholz (Brusthöhendurchmesser > 25 cm) und starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser > 50 cm) vor der Fällung zu dokumentieren und durch einen Fledermausfachmann auf Besatz zu kontrollieren. Die Untersuchungsergebnisse sind zu dokumentieren.

Da Waldohreulen im Winter Schlafplatzgesellschaften in Baumgruppen bilden die oftmals innerhalb menschlicher Siedlungen liegen sind die Baumbestände vor der Fällung diesbezüglich durch einen biologischen Fachgutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu dokumentieren.

Um eine ausreichende Mobilität von Fledermäusen während der Fällmaßnahmen zu gewährleisten sind diese bei Temperaturen über 10°C durchzuführen, so dass sich Individuen ggf. selbst aus dem Gefahrenbereich entfernen können.

Während der Fällarbeiten hat ein biologischer Fachgutachter (Fledermausfachmann) anwesend zu sein damit trotz der oben genannten Vorsichtsmaßnahmen evtuell verbliebene Tiere fachgerecht versorgt werden können.

Im Sinne einer vorsorgenden Schaffung von Ersatzquartieren sind in den verbleibenden Pappelbeständen Fledermauskästen aufzuhängen (10 Stück).

2.1.8 Beurteilung der Auswirkungen

Die "nur" national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG im Rahmen von Planungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen

Verboten freigestellt soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die nachgewiesenen besonders geschützten Vogelarten durchweg häufig und verbreitet vorkommen (sogenannte Allerweltsarten) wird davon ausgegangen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Hierbei ist auch zu berücksichtigen das vorhabenbedingte Fäll- und Rodungsmaßnahmen in der Regel außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen sind.

Für den vor Ort einmalig im Überflug beobachteten planungsrelevanten Mäusebussard wurde kein relevanter Bezug zum Vorhabengebiet festgestellt. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Art sind folglich nicht gegeben.

In Hinblick auf die allgemeine Bedeutung des Vorhabengebietes für die erfassten planungsrelevanten Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus) bzw. hinsichtlich der Artansprache nicht mit abschließender Sicherheit registrierten Fledermausarten (Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) ist gleichfalls nicht von relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt in der separaten Artenschutzprüfung zum Vorhaben (ILS, 2015c). Bei konsequenter Umsetzung der vorangehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in diesem Rahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

2.2.1 Bestandsbeschreibung Landschaftsbild

In Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt trotz der unmittelbar angrenzenden Freiflächen im Wesentlichen die verkehrliche Infrastruktur prägend auf das Vorhabengebiet. Neben der Bundesautobahn 40 sind diesbezüglich die Aktienstraße (L455), die Oberheidstraße und die Straßenbahnwendeanlage relevant. Insbesondere durch die Zerschneidungswirkung der angrenzenden Autobahn aber auch der mehrspurig ausgebauten Aktienstraße sowie der Oberheidstraße ergibt sich für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend eine Insellage innerhalb der umgebenden Verkehrsflächen.

Das betrachtete Planungsvorhaben liegt an der Schnittstelle des städtischen Siedlungsraums zum sogenannten Grünzug B des Emscher Landschaftsparks. Der zusammenhängende Freiraumkorridor gliedert, von Norden in den städtischen Verdichtungsraum hineinreichend, die ansonsten zusammenhängend bebauten Ortsteile entlang der Stadtgrenze Mülheim an der Ruhr / Essen. Darüber hinaus ist der Grünzug von Bedeutung für die örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung.

Aufgrund begleitender Gehölzkulissen entlang der Aktienstraße sind die umliegenden Freiflächen vom Straßenraum nur eingeschränkt erlebbar. Weitreichende Ausblicke auf die überwiegend landwirtschaftlich geprägten Offenlandflächen im Umfeld des Vorhabengebietes sind nur von der Oberheidstraße gegeben.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aufgrund umgebender Gehölzkulissen / Baumbestände von der infrastrukturellen Prägung der umliegenden Straßenräume weitestgehend abgeschirmt. Die vorhandene Wiese (Flurstück 425) wird von Gehölzbeständen eingefasst.

Im südwestlichen Randbereich des Vorhabengebietes verläuft ein Fuß- und Radweg parallel zur Bundesautobahn 40. Die Wegeverbindung setzt sich außerhalb des Planungsvorhabens entlang der Autobahn und des Sportplatzes in Richtung Mülheim Dümpten fort.

Unter Berücksichtigung der prägenden Verkehrsinfrastruktur kommt allen Gehölzkulissen im Vorhabengebiet aufgrund ihrer gliedernden und belebenden Wirkung innerhalb des Siedlungsraums und ihrer abschirmenden Funktionen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Besonders hervorzuheben sind hierbei mittlere und alte Baumbestände.

Daneben kommt der offenen Wiesenfläche mit randständigen, teils markanten Gehölzen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Den weitläufigen Ackerfluren nordöstlich der Oberheidstraße ist eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird durch ihre funktionalen Aspekte bestimmt und weist keine hervorzuhebenden gestalterischen Qualitäten auf bzw. ist durch Störungen und Belastungen des Landschaftsbildes gekennzeichnet.

2.2.2 Schutzgutspezifische Bewertung

Unter Berücksichtigung der prägenden Verkehrsinfrastruktur kommt allen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet aufgrund ihrer gliedernden und belebenden Wirkung innerhalb des Siedlungsraums und ihrer abschirmenden Funktionen eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Besonders hervorzuheben sind hierbei mittlere und alte Baumbestände.

Daneben kommt der kleinteilig strukturierten Situation aus einer offenen Wiesenfläche und randständigen, teils markanten Gehölzen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine mittlere - hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Den weitläufigen Ackerfluren nordöstlich der Oberheidstraße ist eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird durch ihre funktionalen Aspekte bestimmt und weist keine hervorzuhebenden gestalterischen Qualitäten auf bzw. ist durch Störungen und Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes gekennzeichnet.

2.2.3 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des prägenden Baumbestands werden PKW-Stellplätze soweit wie möglich ausserhalb der Kronenbereiche des vorhandenen Baumbestands angeordnet. Durch eine Verlegung der Druckrohrleitung in der Wegemitte des vorhandenen Geh- und Radwegs bzw. im Bereich grasbewachsener Böschungen im Bereich des Sportplatzes können Beeinträchtigungen des Baumbestands entlang des Leitungsverlaufs minimiert werden.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Baumbestand werden soweit möglich anstelle von Baumfällungen Aufastungen bzw. Kronenrückschnitte der vorhandenen Bäume durchgeführt um eine Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Gebäude des Cafe del Sol und der Aktienstraße zu schaffen. Weiterhin wird der Waldbestand zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße zu etwa einem Drittel erhalten. Durch die genannten Maßnahmen können Beeinträchtigungen der Gehölzbestände minimiert bzw. zum Teil vermieden werden.

Weiterhin werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- **Erhalt von Gehölzbeständen** (2.665 m²)
- **Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet** (5.750 m²)
- **Neuanlage von Grünflächen im Vorhabengebiet**
 - Anlage von sonstigen gestalteten Grünflächen / Rasenflächen (740 m²)
 - Anlage von bodenständigen Strauchpflanzungen (615 m²)
 - Anlage von Zierstrauchflächen (170 m²)
 - Anlage einer Extensivwiese: (2.140 m²)
 - Neupflanzung von Einzelbäumen (39 Stück, 1.560m²)

Die Inanspruchnahme des prägenden Waldbestands (2.510 m²) im Bereich zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße wird durch die Neuanlage von Waldflächen nordöstlich der Oberheidstraße (5.750 m²) im Verhältnis 1 : 2 in unmittelbarer Benachbarung ersetzt.

2.2.4 Beurteilung der Auswirkungen

Cafe del Sol / Umwandlung Waldbestand (Aktienstraße)

Mit dem betrachteten Planvorhaben ist eine bau- und anlagebedingte Überformung bzw. der dauerhafte Verlust (Flächenversiegelung) von teils prägenden und markanten Vegetationselementen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante anlagebedingte Bebauung (ca. 1.020 m²) sowie versiegelte Erschließungs- und Parkplätze (ca. 2.580 m²) verbunden.

Die geplante Versiegelung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von rund 3.600 m² liegt deutlich unterhalb der durch den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m².

Ältere bzw. prägende Bäume im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans können durch Schutzmaßnahmen zu großen Teilen erhalten werden. Insgesamt ergibt sich hier eine Neuinanspruchnahme von Gehölzen im Umfang von 740 m². Daneben werden im Randbereich zur Straßenbahnwendeanlage Gehölze von rund 140 m² beansprucht. Darüber hinaus werden weitestgehend Biotoptypen geringer Bedeutung vorhabenbedingt überformt.

Zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße wird der hier vorhandene Waldbestand geringen Alters im Umfang von 2.510 m² durch eine Wiesenfläche ersetzt. Diese wird in Randbereichen durch kleinere Baumgruppen gegliedert. Der Verlust des geschlossenen Gehölzbestands wird im Bereich der geplanten „*Flächen für Wald*“ nordöstlich der Oberheidstraße kompensiert. Die entsprechende Waldentwicklungsfläche schließt an vorhandene kleinflächige Gehölzstrukturen im Osten und Nordwesten an und ergänzt diese.

Das in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans getroffene Entwicklungsziel „Beibehaltung der Funktion von Grundstücken zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ widerspricht der geplanten Waldentwicklung nicht. Die als Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes LSG „Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler“ im Landschaftsplan benannte „Erhaltung einer für diesen Landschaftsraum typischen bäuerlichen Kulturlandschaft und ihrer vielfältigen Strukturelemente wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild...“ steht einer Waldentwicklung gleichfalls nicht entgegen.

Durch die Verbindung der beiden kleinflächigen Waldbestände im Anschluss an die geplante Waldentwicklungsfläche kann darüber hinaus eine klare Abgrenzung der Freiräume nördlich der Oberheidstraße realisiert werden. Hierdurch entsteht ein zusammenhängender Waldbestand von rund 1,2 ha.

Durch Auslichtung, Aufastung und Kronenrückschnitt der Gehölze im Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine zurückgesetzte Gehölzkulisse erhalten die gleichfalls Ausblicke auf das geplante Cafe del Sol ermöglicht. Die verbleibenden Gehölze weisen ausreichende Abstände zu den angrenzenden Oberleitungen auf. Hierdurch ergeben sich nur untergeordnete Beeinträchtigungen temporärer Art für das Orts- und Landschaftsbild.

In der Gesamtheit entsteht in Folge des Planvorhabens ein freistehendes Gebäude mit umgebenden, gut durchgrünten Erschließungs- und Stellplatzflächen das nach Nordwesten und Südosten durch aufgelockerte Baumbestände eingefasst wird. Hierin

einbezogen sind auch prägende Einzelbäume. Zur Oberheidstraße ergibt sich eine offene, einsehbare Situation die aus dem geplanten Ausbau der Oberheidstraße resultiert.

Mit der Neugestaltung des waldartigen Baumbestands zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße wird eine teilweise Öffnung zur Aktienstraße erzielt. Durch die Rückverlegung der abschirmenden Gehölzkulissen und Schaffung einer vorgelagerten Wiesenfläche wird ein offener Blickraum geschaffen der den Straßenraum weitet und belebt.

Nach erfolgter Neugestaltung des Landschaftsbilds verbleiben unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Verbreiterung der Oberheidstraße

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Oberheidstraße werden bisher unversiegelte Straßenrandbereiche im Umfang von rund 860 m² anlagebedingt beansprucht. (Flächenversiegelung). Hierbei handelt es sich um verschiedene Gehölzbestände mit einem Gesamtumfang von 710 m². Darüber hinaus werden anlagebedingt Grasbankette sowie versiegelte und unversiegelte Flächen ohne relevante Bedeutung für das Ortsbild in Anspruch genommen.

Hierbei wird insbesondere der in größerem Umfang aus jüngeren Gehölzen bestehende Baumbestand im Anschluss an die Oberheidstraße überplant. Demgegenüber können die markanten Baumgehölze in den Randbereichen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu großen Teilen erhalten bleiben.

Die geplanten Straßenflächen sind in den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen als Verkehrsflächen festgesetzt.

Durch die geplante Verbreiterung der Oberheidstraße werden im Umfang von 55 m² (BD13: Baumhecke, mit starkem Baumholz) bisher nicht baulich überplante Flächen mit Bedeutung für die Biotopfunktion dauerhaft überformt (Flächenversiegelung).

In Hinblick auf die flächenmäßig geringe bau- und anlagebedingte Flächenneuinanspruchnahme im Rahmen der Verbreiterung der Oberheidstraße und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine relevanten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds gegeben.

Druckrohrleitung

Im Zuge der Verlegung der Druckrohrleitung werden Vegetationsstrukturen ohne hervorzuhebende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in Anspruch genommen. Diese können kurzfristig wiederhergestellt werden. Durch die Verlegung innerhalb versiegelter Wege entlang der Autobahn bzw. in grasbewachsenen Böschungen im Bereich des Sportplatzes kann der Baubereich kurzfristig wiederhergestellt werden. Strauchgehölze werden im Umfang von rund 5 m² im Randbereich des Sportplatzes bau- und anlagebedingt in Anspruch genommen. Für den angrenzenden Baumbestand sind keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind mit der Verlegung der Druckrohrleitung nicht verbunden.

2.3 Schutzgut Boden (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

2.3.1 Bestandsbeschreibung Boden

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Vorhabengebiet sind durch auf Mülheimer Stadtgebiet weit verbreitete jung-pleistozäne Lößablagerungen gekennzeichnet. Diese haben sich überwiegend zu tiefgründigen Parabraunerden entwickelt. Diese sind im Vorhabengebiet weitestgehend anthropogen überformt.

Baugrunduntersuchungen

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH (IB ELH, 2014a) wurden 14 Rammsondierungen mit Tiefen von bis zu 12 m im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 425) niedergebracht.

Aus den entsprechenden Bohrprofilen ist zu erkennen, dass unter einer 0,4 m bis > 5 m mächtigen Deckschicht von Auffüllungen Lösslehm als feinsandiger Schluff bis stark schluffiger Feinsand ansteht, der in einer Tiefe von rund 7 m unter Gelände von sandigem, teilweise kiesigem Schluff unterlagert wird. Darunter liegt, mit der Oberfläche auf etwa 10 m unter Gelände, ein stark feinsandiger Schluff (IB ELH, 2014a).

Die aufgefüllten Bodenschichten setzen sich aus sandigem Schluff bzw. schluffigem Sand, teilweise schwach kiesig mit Anteilen an Ziegel-, Schlacke-, Beton- und Schieferstücken sowie Verbrennungsrückständen, Kohle und Wurzeln zusammen. Stellenweise war der Boden nur aufgrund seiner dunklen Farbe als Auffüllung anzusprechen. An der Oberfläche ist eine etwa 0,1 m bis 0,55 m dicke humose Deckschicht vorhanden (IB ELH, 2014a).

Zur zusätzlichen Erkundung des Baugrundes wurden durch die Firma Fugro Geoconsult GmbH Drucksondierungen bis in eine maximale Tiefe $t = 17,98$ m unter Gelände durchgeführt. Die Sondierwiderstände der Drucksondierungen zeigen für den näher untersuchten Bereich des geplanten Betriebsgebäudes aufgefüllten Boden bis in Tiefen von 1,7 m (CPT 1) bis 7 m (CPT 2). Darunter folgen in unterschiedlichen Zusammensetzungen Ton und Schluff. Diese Bodenschichten werden in einer Tiefe von 12,2 m bis 12,4 m unter Gelände von dicht gelagerten Kiesen und Sanden unterlagert (IB ELH, 2014a).

Chemische Bodenanalysen

Ebenfalls durch das Ingenieurbüro Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH durchgeführte chemische Untersuchungen des potenziellen Aushubbodens ergeben in Bezug auf die Belastung mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Blei eine Einstufung als Z2-Material. Die Untersuchungen in Bezug auf das Gefährdungspotenzial des Bodens zeigen an einer Probe für den Gehalt an Blei eine Überschreitung des Prüfwertes für Wohngebiete und in einer anderen Probe aufgrund der Gehalte an Blei und PAK Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielplätze. In allen untersuchten Proben wurden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen nicht überschritten, so dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die festgestellten Gehalte nicht zu besorgen ist (IB ELH, 2014b).

Im Eluat der Probe mit dem erhöhten Bleigehalt wurde keine messbare Wasserlöslichkeit des Bleis festgestellt, so dass bei einer bindigen Überdeckung des möglichen Grundwasserleiters von mindestens 5 m eine Gefährdung des Grundwassers ebenfalls nicht zu besorgen ist (IB ELH, 2014b).

Schutzwürdige Böden

Die Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 (BK 50, Geologischer Dienst NRW) stellt für das gesamte Vorhabengebiet den Bodentyp "Typische Parabraunerde" dar. Der Bodentyp weist Mächtigkeiten von 18 - 20 dm auf und hat sich aus äolischen Sedimenten gebildet. Als Bodenart wird schluffiger Lehm angegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als hoch eingestuft (Bodenwertzahl 65 - 70). Die Bodenverhältnisse sind frei von Grundwasser- oder Staunäseeinfluss. Die Ökologische Feuchtestufe wird in die Kategorie sehr frisch eingeordnet. Die Gesamtfilterfähigkeit ist als mittel zu beurteilen. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bedingt gegeben (GD NRW, 2014).

Die großflächig vorkommenden Parabraunerden werden gemäß der großräumigen Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes in Hinblick auf ihre hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie ihre Bedeutung für die Puffer- und Reglerfunktion als besonders schutzwürdig (Stufe 2) eingestuft (GD NRW, 2014).

Zur Abschätzung der Schutzwürdigkeit der im Vorhabengebiet vorliegenden Böden wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde im September 2014 ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Anhand von 6 Kleinrammbohrungen bis 2 m Tiefe erfolgte eine bodenkundliche Ansprache auf Grundlage der Bodenkundlichen Kartieranleitung 2005. Aus den Kartierergebnissen wurden entsprechend der Methodik des Geologischen Dienstes NRW die Schutzwürdigkeit der Böden beurteilt. Die entsprechenden Probestellen waren hierbei über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 425) verteilt (IB FELDWISCH, 2014).

Die Untersuchungen ergaben an allen Bohrprofilen tiefgründige Umlagerungsböden die überwiegend bis in Tiefen von 2,0 m durch Beimengungen anthropogener Substrate wie z.B. Ziegelbruch, Kohleprodukte, Mörtel, Bausand etc. charakterisiert sind. Darunter wird fossiler natürlicher Boden konstatiert der als überlagerte Braunerde aus Lösslehm mit Haftnäseeinfluss angesprochen werden kann (IB FELDWISCH, 2014).

Luftbilder des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans aus den 1960er Jahren belegen großflächigen Bodenablagerungen und Bodenumlagerungen im Zuge der Nutzung des Geländes als Ziegelei (IB FELDWISCH, 2014).

Der Naturnähegrad der Aufschüttungsböden mit beigemengten technogenen Substraten wird pauschal als sehr gering eingestuft. Zusammenfassend weisen die untersuchten Bodenprofile im Bereich des Flurstücks 425 anhand ihrer Substrat- und Profileigenschaften eine überwiegend sehr geringe bis geringe Schutzwürdigkeit auf (IB FELDWISCH, 2014). Vergleichbare Bodenverhältnisse sind für das Flurstück 424 sowie das Flurstück 377 (Waldbestand an der Aktienstraße) zu erwarten.

Für die landwirtschaftlich genutzten Böden nordöstlich der Oberheidstraße ist von einem weitgehenden Erhalt der natürlichen Bodenverhältnisse und der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Entsprechend sind hier auf Grundlage der Karte der schutzwürdigen Böden (GD NRW, 2004) besonders schutzwürdige Böden (Stufe 2) zu erwarten.

2.3.2 Schutzgutspezifische Bewertung

Die schutzgutspezifische Bedeutung der weitgehend überformten Böden südwestlich der Oberheidstraße (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Waldbestand an der Aktienstraße) ist als gering zu beurteilen. Den Böden nordöstlich der Oberheidstraße kommt in Hinblick auf ihre hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie ihre Bedeutung für die Puffer- und Reglerfunktion eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

2.3.3 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Als allgemeine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke zum schonenden Umgang mit Böden (DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") zu berücksichtigen. Sofern belastete Aushubböden anfallen sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- **Erhalt von Gehölzbeständen** (2.665 m²)
- **Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet** (5.750 m²)

Durch den Erhalt bzw. die Neuanlage von Gehölzbeständen werden die vorhandenen Bodenverhältnisse auf den entsprechenden Flächen erhalten bzw. geschützt. Im Rahmen des Vorhabens wird eine Gesamtfläche von 8.000 m² aufgeforstet. Diese Flächen stehen für eine langfristig weitestgehend ungestörte Bodenentwicklung zur Verfügung.

2.3.4 Beurteilung der Auswirkungen

Cafe del Sol / Umwandlung Waldbestand (Aktienstraße)

Mit dem betrachteten Planvorhaben ist eine bau- und anlagebedingte Überformung bzw. der dauerhafte Verlust (Flächenversiegelung) von Böden durch die geplante anlagebedingte Bebauung (ca. 1.020 m²) sowie versiegelte Erschließungsflächen und Parkplätze (ca. 2.580 m²) verbunden.

Die geplante Versiegelung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans von rund 3.600 m² liegt deutlich unterhalb der durch den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m².

In Hinblick auf die großflächig und tiefreichend anthropogen überformten Bodenverhältnisse sowie die vorhandenen Bodenbelastungen sind hiermit nur begrenzte Auswirkungen auf die Bodenfunktionen verbunden. Der geplanten Flächenversiegelung kann darüber eine gewisse Schutzfunktion bezüglich der vorhandenen Bodenbelastungen zukommen.

Darüber hinaus sieht der gleichfalls rechtskräftige Altbebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ im Bereich der geplanten „*Flächen für Wald*“ nordöstlich der Oberheidstraße befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen (ca. 2.600 m²) vor. Für die entsprechenden Flächen wird im Rahmen des betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ eine Entwicklung als Waldfläche angestrebt. Hierdurch kann die planungsrechtlich bereits gesicherte Inanspruchnahme besonders schutzwürdiger fruchtbarer Böden (Stufe 2) zurückgenommen werden.

Die Böden im Bereich einer Ackerfläche nordöstlich der Oberheidstraße bleiben erhalten und werden durch die Entwicklung von Wald in ihrer Puffer- und Reglerfunktion gestärkt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der das Vorhabengebiet überlagernden Altbebauungspläne und deren rechtskräftigen Festsetzungen sind mit dem Planvorhaben für das Schutzgut Boden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Verbreiterung der Oberheidstraße

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Oberheidstraße werden bisher unversiegelte Straßenrandbereiche im Umfang von rund 860 m² anlagebedingt beansprucht. (Flächenversiegelung). Hierbei handelt es sich um verschiedene gehölzgeprägte Bereiche mit einem Gesamtumfang von 710 m². Darüber hinaus werden anlagebedingt Grasbankette sowie versiegelte und unversiegelte Flächen ohne bzw. mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden in Anspruch genommen.

Die geplanten Straßenflächen sind im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ bereits nahezu vollständig als Verkehrsflächen festgesetzt.

Durch die geplante Verbreiterung der Oberheidstraße werden im Umfang von 55 m² bisher nicht baulich überplante Flächen mit Bedeutung für die Biotopfunktion dauerhaft überformt (Flächenversiegelung).

In Hinblick auf die flächenmäßig geringe bau- und anlagebedingte Flächenneuinanspruchnahme im Rahmen der Verbreiterung der Oberheidstraße und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine relevanten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds gegeben.

Druckrohrleitung

Die Verlegung der Druckrohrleitung erfolgt zu großen Teilen innerhalb der ohnehin vorhabenbedingt beanspruchten baulichen Flächen im Vorhabengebiet bzw. folgt dem Wegeverlauf des bestehenden Rad- und Fußwegs entlang der Autobahn. Im weiteren Verlauf setzt sich die Leitungstrasse innerhalb von überformten Randbereichen des Sportplatzes (Aufschüttungsböschungen) bzw. versiegelten Flächen fort.

In den entsprechenden Abschnitten sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. In den anschließenden Leitungsabschnitten innerhalb von Banketten bzw. Grünland können bei ordnungsgemäßem und bodenschonendem Umgang und Einbau des Bodens gemäß DIN 18915 „Landschaftsbau“ und DIN 19731 erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

2.4 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB)

2.4.1 Bestandsbeschreibung Oberflächengewässer

Das Untersuchungsgebiet entwässert natürlicherweise über den Hexbach / Läppkes Mühlenbach in die Emscher. Oberflächengewässer wurden auf Grundlage der örtlichen Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht in der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000 (DGK5) bzw. historischen Kartenwerken (Tranchot 1801 - 1828/ Neuvermessung 1891 - 1912) verzeichnet.

Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS (Elektronisches Wasserinformationssystem, MKULNV NRW) reicht der Oberlauf des Hexbaches bis in die Aufforstungsfläche zwischen Aktienstraße und Bahnanlage in den Bereich des Planvorhabens und setzt sich nordöstlich der Oberheidstraße entlang des Waldbestands und innerhalb von Äckern fort. Der dargestellte Gewässerverlauf konnte im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme nicht in der Örtlichkeit nachvollzogen werden.

Nach Angaben der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim (STADT MÜLHEIM, 2014) sind die Flurstücke 371 und 363 nordöstlich der Oberheidstraße dem Quellgebiet / Einzugsgebiet des Hexbaches zuzurechnen.

Auf der Nordseite der Oberheidstraße tritt am westlichen Rand der hier vorhandenen Waldanpflanzung ein Entwässerungsrohr am Rand der Straßenböschung aus.

2.4.2 Bestandsbeschreibung Grundwasser

Das Emschergebiet besteht oberflächennah zumeist aus Löss- und Niederterrassen- oder älteren quartären Sedimenten. Sie liegen auf dem überwiegend aus Sand-, Mergel- und Tonsteinen der Kreide-Formation bestehenden Deckgebirge, das über den teilweise kohleführenden Karbon-Schichten lagert.

Im Rahmen der Bestandserfassung der Gewässerkörper zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen der Planungseinheit "Emscher-Mitte-West" (PE EMR 1100) und dem Grundwasserkörper "Münsterländer Oberkreide / südliches Emscher-Gebiet" (277_06) zugeordnet. Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind durch wenig ergiebige Kluftgrundwasserleiter aus Tonmergelstein mit sehr geringen bis geringen Durchlässigkeiten und geringer wasserwirtschaftlicher Bedeutung gekennzeichnet. Signifikante chemische Belastungen des Grundwasserkörpers wurden nicht festgestellt (Planungssteckbrief WRRL).

Von Bedeutung für die örtliche Grundwasserneubildung und als Einzugsgebiet für kleinere Fließgewässer im weiteren Umfeld des Planvorhabens (Hexbach, Winkhausener Bach) sind insbesondere die landschaftlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Freiräume nordöstlich der Oberheidstraße bzw. (außerhalb des Vorhabengebietes) östlich der Aktienstraße.

Nach den bekannten geologischen Unterlagen ist im Bereich der Baufläche ein Bodenaufbau von jüngerem Lösslehm, einer dünnen Schicht Geschiebemergel der Grundmoräne, älterem Lösslehm und sandigem Kies der Hauptterrasse zu erwarten. Der sandige Kies der Hauptterrasse liegt mit der Oberfläche auf etwa + 86,0 mNN. Messungen der Grundwasserstände über längere Zeiträume liegen für den Bereich der Baufläche nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass Grundwasser im sandigen Kies der Hauptterrasse auch unter gespannten Verhältnissen ansteht. Grundwasser wurde im Zuge der Erkundungen nicht angetroffen. In den bindigen Bodenschichten ist jedoch mit Schichtenwasser in unterschiedlichen Höhenlagen zu rechnen. (IB ELH, 2014b).

Der örtliche Grundwasserleiter liegt bei etwa 12 m unter Gelände und weist eine Überdeckung von mindestens 5 m Lösslehm bzw. Geschiebemergel auf (IB ELH, 2014b). Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchungen wurde bis zu einer Tiefe von ca. + 87 mNN kein Grundwasser festgestellt (IB ELH, 2014a).

Die Geländehöhen liegen im Vorhabengebiet bei ca. + 99 mNN. Folglich ist ein Mindestgrundwasserflurabstand von rund 13 m (+ 86,0 mNN) für das Vorhabengebiet zu erwarten.

Hinweise auf Grundwasserbelastungen im Zusammenhang mit den im Vorhabengebiet vorhandenen Aufschüttungsböden (Flurstücke 425, 424, 377) liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Den Bereichen südwestlich der Oberheidstraße mit großflächig und überwiegend tiefgründig anthropogen überformten Bodenverhältnissen ist in Hinblick auf vorhandene Bodenbelastungen mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Blei eine nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung beizumessen.

2.4.3 Schutzgutspezifische Bewertung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Den Bereichen südwestlich der Oberheidstraße mit großflächig und überwiegend tiefgründig anthropogen überformten Bodenverhältnissen ist in Hinblick auf vorhandene Bodenbelastungen mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Blei eine nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung beizumessen.

Den landwirtschaftlich geprägten Freiräume nordöstlich der Oberheidstraße kommt eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

2.4.4 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Als allgemeine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke zum schonenden Umgang mit Böden (DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") zu berücksichtigen. Die Anwendung dieser Normen dient indirekt auch dem Schutz der Grundwasserneubildung.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt:

- **Erhalt von Gehölzbeständen** (2.665 m²)
- **Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet** (5.750 m²)

Durch den Erhalt bzw. die Neuanlage von Gehölzbeständen werden die vorhandenen Bodenverhältnisse erhalten. Hiermit verbunden bleiben die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens erhalten bzw. werden verbessert. Die entsprechenden Maßnahmen können sich in diesem Sinne positiv auf die örtliche Grundwasserneubildung auswirken.

Darüber hinaus wird das im Bereich des geplanten Cafe del Sol anfallende Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schachtversickerung mit vorgeschaltetem Absetzbecken) einer örtlichen Versickerung zugeführt. Die entsprechenden Versickerungsanlagen sind in der Freifläche nördlich des geplanten Nebengebäudes bzw.

im südwestlichen Randbereich des Parkplatzes zum angrenzenden Fuß- und Radweg angedacht. Hierbei werden die teils belasteten Aufschüttungsböden mittels eines Schachtbauwerkes durchstoßen. Die erforderlichen Abstände zum mittleren Grundwasserhöchstandsstand können dabei eingehalten werden.

2.4.5 Beurteilung der Auswirkungen

Durch die Anlage von Gebäuden (1.020 m²) sowie versiegelten Erschließungsflächen und Parkplätzen (2.580 m²) gehen unversiegelte Böden mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und Überbauung im Gesamtumfang von 3.600 m² dauerhaft verloren. Auf Grundlage der großflächig und tiefreichend anthropogen überformten Bodenverhältnisse sowie der vorhandenen Bodenbelastungen sind mit der Inanspruchnahme der entsprechenden Bereiche des Vorhabengebiets keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen verbunden.

Ergänzend ist zu berücksichtigen das die im Rahmen des Vorhabens geplante Flächenversiegelung unterhalb der durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m² liegt.

Darüber hinaus wird die planungsrechtlich bereits gesicherte Inanspruchnahme und Versiegelung schutzwürdiger Böden mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung (rechtswirksamer Altbebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“) im Umfang von ca. 2.600 m² im Zuge der Festsetzungen zum betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ zurückgenommen.

Mit der nordöstlich der Oberheidstraße geplanten Waldentwicklung („*Flächen für Wald*“) kann im Vergleich zur derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maisanbau von einem verringerten Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in Boden und Grundwasser ausgegangen werden. In Anbetracht der Lage im oberen Einzugsgebiet des Hexbaches können sich hierdurch in begrenztem Umfang qualitative Verbesserungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung ergeben. Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Anfallendes Schmutzwasser wird über die geplante Druckrohrleitung mit Anschluss and die städtische Kanalisation ordnungsgemäß entsorgt.

Aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen im Vorhabengebiet kann der Vorhabenträger nicht zu einer Niederschlagswasserversickerung gemäß §51a Landeswassergesetz verpflichtet werden. Der Vorhabenträger plant jedoch eine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer (Schachtversickerung aufgrund umfangreicher Auffüllungen im Vorhabengebiet). Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Umfang der Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB)

2.5.1 Bestandsbeschreibung Klima / Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet ist am Rand eines Freiraumkorridors angeordnet der sich als Teil des Regionalen Grünzugs B entlang der Stadtgrenze Mülheim an der Ruhr / Essen erstreckt.

Entgegen des vorherrschenden Offenlandcharakters der sich nordöstlich der Oberheidstraße bzw. östlich der Aktienstraße erstreckenden Ackerflächen wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner aktuellen Ausprägung in größerem Umfang von Baumhecken, Baumreihen sowie kleineren Gehölzbeständen eingenommen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Baumbestände geringen bis mittleren Alters. Der Baumbestand im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine größere Anzahl von schnellwüchsigen Säulen-Pappeln. Diese erreichen maximale Stammdurchmessern von rund 1 m und geschätzte maximale Höhen von derzeit etwa rund 25 m. Daneben sind einzelne Altbäume verschiedener Laubbaumarten vorhanden.

Die forstlich geprägte Anpflanzung von Laubgehölzen in der Straßenbahnwendeanlage ist als Reihenanpflanzung mit dichtem Kronenschluss (Stangenholz) und Höhen von rund 8 m zu beschreiben. Der geschlossene Gehölzbestand bildet zur Aktienstraße eine durchgehende Gehölzkulisse. Nördlich der Einmündung Oberheidstraße in die Aktienstraße ist auf Essener Stadtgebiet (außerhalb des Vorhabengebietes) ein weiterer waldartiger Gehölzbestand von etwa 4.000 m² vorhanden. Daneben sind entlang der Aktienstraße, der Oberheidstraße und der Bundesautobahn 40 straßenbegleitende Strauchgehölze, Baumhecken und Einzelbäume vorhanden. Die entsprechenden Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer Schutz- und Filterfunktionen von lufthygienischer und klein- bzw. lokalklimatischer Bedeutung.

Städtische Klimaanalyse

In der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Mülheim (KVR/UNI BOCHUM, 2003) werden Aussagen zu den klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten getroffen.

In der Synthetischen Klimafunktionskarte zur Klimaanalyse wird das Vorhabengebiet unter Einschluss der angrenzenden Aktienstraße und der Autobahn A 40 sowie angrenzender Freiflächen nördlich der Oberheidstraße bzw. östlich der Aktienstraße dem Freilandklimatop zugeordnet. Als charakteristische klimatische Eigenschaften werden in diesem Zusammenhang ein ungestörter Temperatur- und Strahlungsverlauf sowie eine windoffene Lage ohne Quellen für Luftverunreinigungen benannt. Ergänzend werden das Vorhabengebiet und umliegende Bereiche beidseitig der Autobahn als warme Kuppenzone abgegrenzt. Aufgrund der erhöhten Lage zur Umgebung fließt entstehende Kaltluft demnach in umliegende Täler ab.

In Abweichung von den großmaßstäblichen Aussagen der Synthetischen Klimakarte können die aufgelockerten Gehölzbereiche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch als Parkklimatop beschrieben werden.

In der Karte der Luftbelastung werden Aktienstraße und Oberheidstraße als Straßenräume mit erhöhten Emissionen und die Autobahn als Straßenraum mit stark erhöhten Emissionen eingeordnet. Nördlich der Oberheidstraße werden in der gleichen Karte "Städtische Ausgleichsflächen - Größere Freiflächen und Grünzüge mit städtischer Bedeutung" dargestellt.

In der Karte der Planungshinweise zur gesamtstädtischen Klimaanalyse werden das Vorhabengebiet und angrenzende Teile des Grünzugs B als "Regional bedeutsamer

Ausgleichsraum Freiland" dargestellt. Entsprechende Ausgleichsräume sind zu sichern und aufzuwerten. Die Planungshinweise umfassen die Freihaltung von Besiedlung und Emissionen, den Ausbau von Grünzügen, die Erhaltung von Waldgebieten und den Ausbau der Naherholungsgebiete.

Luftreinhalteplan Ruhrgebiet "Bereich Westliches Ruhrgebiet"

Gemäß der EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG sind für Gebiete, in denen die Grenzwerte für Luftschadstoffe überschritten werden Luftreinhaltepläne aufzustellen. Die Luftreinhaltepläne umfassen alle Maßnahmen, die zur Einhaltung der Grenzwerte ab einem Stichtag und auf Dauer notwendig sind.

In allen Ruhrgebietsstädten werden die EU-Grenzwerte von Feinstaub und Stickstoffdioxid überschritten. Die Bezirksregierungen Düsseldorf, Münster und Arnsberg haben daher gemeinsam den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet aufgestellt. Für Mülheim ist der Teilplan West relevant, er umfasst die Städte Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen.

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West legt für Mülheim eine Umweltzone, 25 regionale Maßnahmen und 16 lokale Maßnahmen fest. Es handelt sich um industriell und verkehrlich wirkende Maßnahmen sowie verkehrsplanerische und städteplanerische Maßnahmen. Ziel der Einzelmaßnahmen ist die dauerhafte Verminderung der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Belastung bzw. das Einhalten der gesetzlichen Grenzwerte. Von den geplanten Gegenmaßnahmen sind alle Verursachergruppen, die zu den hohen Emissionen beitragen, betroffen (STADT MÜLHEIM, 2014a).

Für das Mülheimer Stadtgebiet wurde auf Grundlage der wichtigsten Informationen zu Emissionsquellen und Ausbreitungsbedingungen eine Einschätzung der Belastungssituation für die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung (NO₂, PM₁₀) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in Belastungskarten dargestellt, die Teil des Luftreinhalteplans sind.

Betreffend der Luftschadstoffe liegen im Zuge des Luftreinhalteplans keine Daten vor, welche konkrete und detaillierte Rückschlüsse auf das Vorhabengebiet erlauben. Erhebliche Vorbelastungen sind aufgrund der unmittelbaren Benachbarung des Vorhabengebietes zur Bundesautobahn 40 sowie Aktienstraße, und Oberheidstraße nicht auszuschließen (STADT MÜLHEIM, 2014b).

Station zur Luftqualitätsmessung der LANUV

Zwischen Anfang 2010 und Anfang 2011 wurden auf Höhe der Aktienstraße 154 (Stationskürzel VMHA), in einer Entfernung von rund 1,2 km zum Vorhabengebiet die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) durch die LANUV (LANUV, 2010) gemessen. Darüber hinaus fanden von 2007 bis 2009 und seit 2010 Messungen des Luftschadstoffes Stickstoffdioxid (NO₂) über einen sogenannten Passivsammler statt.

Die diesbezüglichen Messungen an der Aktienstraße erfolgten innerhalb eines städtisch geprägten Umfelds. Aufgrund der hierdurch beschränkten Durchlüftungssituation sind die entsprechenden Untersuchungsergebnisse nicht auf die lufthygienische Situation im Vorhabengebiet übertragbar.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde das mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Oberheidstraße / Aktienstraße untersucht. Eine deutliche Erhöhung der Verkehrszahlen auf der Aktienstraße und Oberheidstraße wird im Zuge der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.6, IG STOLZ, 2014).

2.5.2 Schutzgutspezifische Bewertung

Insbesondere in Hinblick auf die verkehrsbedingte Vorbelastung des Untersuchungsgebietes kommt Gehölzbeständen mittleren und hohen Alters aufgrund ihrer Filter- und Immissionsschutzfunktion eine hohe Bedeutung zu.

Jüngeren Gehölzbeständen ist hinsichtlich ihrer klimatischen / lufthygienischen Funktion für den Immissionsschutz eine mittlere Bedeutung beizumessen. Der waldartige Gehölzbestand an der Aktienstraße ist von Bedeutung als Schutzpflanzung weil dieser die dahinter liegenden Bereiche vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen abschirmt.

2.5.3 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Insbesondere in Hinblick auf die verkehrsbedingte Vorbelastung des Untersuchungsgebietes kommt den Gehölzbeständen mittleren und hohen Alters aufgrund ihrer Filter- und Immissionsschutzfunktion eine hohe Bedeutung zu. Jüngeren Gehölzbeständen ist hinsichtlich ihrer klimatischen / lufthygienischen Funktion für den Immissionsschutz eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Dem jungen Gehölzbestand an der Aktienstraße ist in Hinblick auf seine geschlossene und dichte Ausprägung in hohem Maße eine Funktion als Schutzpflanzung beizumessen. Diesbezüglich schirmt der Gehölzbestand die dahinter liegenden Bereiche vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen ab.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Ausgleichsmaßnahmen mit Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt:

- Erhalt von Gehölzbeständen (2.665 m²)

- Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen im Vorhabengebiet (5.750 m²)

Anlage von sonstigen gestalteten Grünflächen / Rasenflächen (740 m²)

Anlage von bodenständigen Strauchpflanzungen (615 m²)

Anlage von Zierstrauchflächen (170 m²)

Anlage einer Extensivwiese: (2.140 m²)

Neupflanzung von Einzelbäumen (39 Stück, 1.560m²)

Die teilweise Inanspruchnahme des jungen Waldbestands zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße (2.510 m²) wird durch die Neuanlage von Waldflächen nordöstlich der Oberheidstraße (5.750 m²) im Verhältnis 1 : 2 im funktionalen Zusammenhang ersetzt. Hierdurch können die klimatischen Funktionen und lufthygienischen Funktionen des Bestands mittelfristig in unmittelbarer Benachbarung wiederhergestellt werden.

Der verbleibende erforderliche Waldersatz im Umfang von 2.250 m² kann durch Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos erfolgen. Die Aufforstungsfläche liegt im gleichen Naturraum (545 Westenhellweg) wie das Vorhabengebiet. Die Waldfläche ist auf der Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93 angeordnet.

Insgesamt wird im Rahmen des Vorhabens eine Gesamtfläche von 8.000 m² aufgeforstet. Hierdurch können Beeinträchtigungen in die klimatischen Waldfunktionen umfänglich ausgeglichen werden.

2.5.4 Beurteilung der Auswirkungen

Auf Grundlage der örtlichen Verkehrsbelastung sind erhöhte Feinstaub- und Stickoxidbelastung nicht auszuschließen. Entsprechende verkehrsbedingte Belastungen können speziell für die Randbereiche der Aktienstraße erwartet werden.

In städtischen Gebieten wird die Anreicherung verkehrsbedingter Emissionen wesentlich durch die Durchlüftungs- und Austauschbedingungen bestimmt (VASP, 2007 / BRUSE 2003).

In Hinblick auf den breiten Straßenraum der Aktienstraße, die Lage des Vorhabens im Übergang zu landschaftlich geprägten Freilandbereichen und fehlender randlicher Bebauung sind hier gute Austauschbedingungen zu erwarten. Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung kann eine gewisse lufthygienische Belastung, die über die örtliche Hintergrundbelastung hinausgeht, angenommen werden. Eine hervorgehobene Belastungssituation, vergleichbar mit innerstädtischen Straßenabschnitten der Aktienstraße, ist diesbezüglich aber nicht zu erwarten.

Ältere bzw. prägende Bäume im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans können durch Schutzmaßnahmen zu großen Teilen erhalten werden. Insgesamt ergibt sich hier eine Neuinanspruchnahme von Gehölzen im Umfang von 740 m². Daneben werden im Randbereich zur Straßenbahnwendeanlage Gehölze von rund 140 m² beansprucht. Darüber hinaus werden weitestgehend Biotoptypen geringer Bedeutung vorhabenbedingt überformt.

Zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße wird der vorhandene Waldbestand geringen Alters teilweise (ca. 2.510 m²) durch eine Wiesenfläche ersetzt. Diese wird in Randbereichen durch kleinere Baumgruppen gegliedert. Der Verlust des geschlossenen Gehölzbestands wird im Bereich der geplanten „*Flächen für Wald*“ nordöstlich der Oberheidstraße kompensiert. Die entsprechende Waldentwicklungsfläche schließt an vorhandene klein-flächige Gehölzstrukturen im Osten und Nordwesten an und ergänzt diese.

Eine deutliche Erhöhung der Verkehrszahlen auf der Aktienstraße und Oberheidstraße wird im Zuge der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.6, IG STOLZ, 2014).

Durch Neuanlage von Gehölz- / Waldstrukturen kann die vorhabenbedingte Inanspruchnahme von klimatisch und lufthygienisch bedeutsamen Strukturen umfänglich ausgeglichen werden.

In Folge der vorhabenbedingten Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine relevanten Veränderungen der bestehenden lufthygienischen und klimatischen Bedingungen zu erwarten.

Belange des Klimaschutzes werden für das geplante Gastronomiegebäude durch Einsatz einer energiesparenden Gebäudetechnik sowie der gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz berücksichtigt.

2.6 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Die jeweilige komplexe Umweltsituation beeinflusst den einzelnen Menschen über bestimmte „Wirkungspfade“: Unmittelbar bewirkt von anderen Menschen z. B. durch Lärm und Erschütterungen, indirekt über die Luft durch Luftschadstoffe oder klimatische Auswirkungen, über das Wasser durch Hochwasser- oder sonstige Überschwemmungsgefahren, über den Boden hinsichtlich Altlasten und über Natur und Landschaft, was die Aspekte der Erholung in der Natur betrifft. Schließlich können durch die Umsetzung der Planung auch Nutzungen beseitigt oder beeinträchtigt werden, die für die Bevölkerung bisher eine positive Bedeutung hatten.

Wohnumfeld

Wohnnutzungen sind im Vorhabengebiet und in den umliegenden Bereichen nicht vorhanden.

Erholungs- und Freizeitflächen

Das Vorhabengebiet befindet sich in Privateigentum und hat überwiegend keinen Erholungswert für die Allgemeinheit. Lediglich dem bestehenden Fuß- und Radweg im Südwesten des Geltungsbereiches (entlang der Autobahn A 40) kommt eine begrenzte Bedeutung für die Freizeit- bzw. örtliche Erholungsnutzung zu. Generell bestehen Vorbelastungen für die Erholungs- und Freizeitnutzung durch die angrenzende Aktienstraße und die Bundesautobahn A 40.

Geräusche

Sowohl von der stark befahrenen Aktienstraße als auch der unmittelbar benachbarten Bundesautobahn 40 gehen deutliche Lärmemissionen aus. Hieraus resultiert eine Vorbelastung des Vorhabengebietes. Im Vorhabengebiet werden mit flächendeckenden Lärmbelastungen von ≥ 65 dB(A) tags und ≥ 55 dB(A) nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete (MI) [60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts] als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) [65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts] überschritten.

Der in das Gelände eingeschnittene Verlauf der Autobahn ist durch eine randliche Eingrünung mit Gehölzen überwiegend abgeschirmt. Geräuschemissionen und -immissionen mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ausschließlich die Errichtung eines gastronomischen Betriebes zulässig. Bei dieser Nutzung sind keine schutzwürdigen Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, ...) geplant. Aus diesem wurde auf schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet. Der Schallschutznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Lufthygienische Auswirkungen

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung des Vorhabengebietes zur Bundesautobahn 40 sowie der Aktienstraße und der Oberheidstraße sind lufthygienische Vorbelastungen nicht auszuschließen (STADT MÜLHEIM, 2014b), auf eine nähere Untersuchung der Luftschadstoffsituation konnte jedoch verzichtet werden.

Nach durchgeführter Recherche liegen keine Informationen vor, dass entsprechende Betrachtungen z. B. beim Bau von Autobahnraststätten oder vergleichbaren Einrichtungen regelmäßig durchgeführt werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV dienen dem Schutz der menschlichen Gesundheit. Je nach Struktur des Grenzwertes sind zumindest alle Personen geschützt, die sich im Einwirkungsbereich der Emissionsquelle (örtliche Komponente) entsprechend der jeweils vorgeschriebenen Mittelungszeit des jeweiligen Grenzwertes dauernd oder wiederholt (zeitliche Komponente) aufhalten. Nicht geschützt

sind demnach Personen, die sich unterhalb der Mittelungszeit sehr kurz an Orten mit Grenzwertüberschreitungen aufhalten, wie z. B. ein einmaliger kurzer Aufenthalt an Bushaltestellen und Bahnsteigen mit darauf folgendem Verlassen des grenzwertüberschreitenden Ortes.

Da das Vorhaben nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt ist, wird davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch relevante lufthygienische Auswirkungen mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden sind.

Verkehrssituation

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (IG STOLZ, 2014) wurde unter Einschätzung des Verkehrsaufkommens des gastronomischen Betriebes (Beschäftigtenverkehr, Kunden- und Besucherverkehr) und unter Berücksichtigung der heutigen Belastung auf der Oberheidstraße geprüft, ob eine reibungslose Verkehrsabwicklung an der geplanten Einmündung in die Oberheidstraße gewährleistet werden kann.

Ferner wurde untersucht ob durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den gastronomischen Betrieb initiiert wird, der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Oberheidstraße / Aktienstraße nachhaltig beeinträchtigt wird.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt. Die höchsten Verkehrsbelastungen liegen demnach aktuell in den Nachmittagsstunden vor. Auf der Aktienstraße wurden in Abhängigkeit von der Fahrrichtung zwischen 905 und 1024 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Zeitraum 8.00 Uhr - 9.00 Uhr) bzw. zwischen 1.067 und 1.637 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Zeitraum 16.00 - 17.00) festgestellt. Für die Oberheidstraße wurden in Abhängigkeit von der Fahrrichtung zwischen 206 und 226 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Zeitraum 8.00 Uhr - 9.00 Uhr) bzw. zwischen 290 und 442 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Zeitraum 16.00 - 17.00) festgestellt.

Anhand von Erfahrungen vergleichbarer Cafe del Sol Standorte wurde eine zeitliche Verteilung der durchschnittlichen Anfahrten erarbeitet. Die höchsten zu erwartenden Anfahrten / Besucherzahlen sind am Wochenende zu erwarten. Die maximale stündliche Verkehrsbelastung liegt zwischen 38 und 63 Kfz und konzentriert sich mit Ausnahme des Sonntags am Abend zwischen 17:00 Uhr und 21:00 Uhr. Die stärkste durch den prognostizierten Besucherverkehr erwartete Verkehrsbelastung liegt am Freitagabend zwischen 19.00 und 20.00 Uhr mit 63 Kfz/h vor. Unter der Woche beträgt die Spitzenbelastung 49 Kfz/h. Diese wird Mittwochs zwischen 17.00 und 18.00 Uhr erreicht.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die Leistungsfähigkeiten des benachbarten Knotenpunktes (Oberheidstraße / Aktienstraße) sowie der zukünftigen Zu- und Ausfahrt geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Zu- und Ausfahrt zum Gastronomiebetrieb eine gute Verkehrsqualität aufweist. Bei der Berechnung wurde weder ein separater Linksabbiegefahrstreifen noch ein Aufstellbereich für die Linksabbieger angesetzt. Obwohl auch ohne Aufstellbereich ein leistungsfähiger Verkehrsablauf vorliegt, ist dennoch aufgrund der vorhandenen Verkehrsstärke aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Aufstellbereich auf der Oberheidstraße anzuordnen.

Der benachbarte Knotenpunkt Aktienstraße / Oberheidstraße ist bereits heute stark ausgelastet und die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben schon für die Analysesituation eine mangelhafte Verkehrsqualität. Durch die Verkehrszunahmen wird der Verkehrsablauf weiter beeinträchtigt, so dass eine ungenügende Verkehrsqualität vorliegt.

Mit einer Anpassung der Ampelschaltung kann auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt ein ausreichender Verkehrsablauf gewährleistet werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Licht

Lichtemissionen und -immissionen mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Hinsichtlich der geplanten PKW-Stellplätze ist für einen ausreichenden Blendschutz zur Autobahn Sorge zu tragen.

Gerüche

Geruchsemissionen und -immissionen mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Sonstige Emissionen gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV)

Das Planvorhaben liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Seveso II Betriebs.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer wird über die kommunale Entsorgung sichergestellt.

2.6.1 Beurteilung der Auswirkungen

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsbeschreibung Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Vorhabengebiet offensichtlich nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar nördlich an den im Fachinformationssystem KuLaDig als "Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Hellweg" (KLB 14.32) abgegrenzten Landschaftsraum an (LVR, 2014a). Archäologische Fundstellen bzw. Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt (LVR, 2014b). Systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Vorhabengebiet liegen jedoch nicht vor.

In Hinblick auf die teilweise Nutzung des Vorhabengebietes als Ziegelei in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und nachfolgende umfangreiche Verfüllungen (vgl. EHL, 2014a / EHL, 2014b / IB FELDWISCH, 2014) sind zumindestens für die oberen Bodenschichten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine archäologischen Bodenfunde zu erwarten.

2.7.2 Schutzgutspezifische Bewertung

Die schutzgutspezifische Bedeutung des Vorhabengebiets ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen als gering zu beurteilen.

2.7.3 Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mülheim oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren und alles zunächst unverändert zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

2.7.4 Beurteilung der Auswirkungen

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Raumanalyse Informationen über die funktionalen (Wechsel-)Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen bzw. die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und auch dort dargestellt.

Bei Landschaftsteilen mit ausgeprägten funktionalen Wirkungsgefügen ("Wechselwirkungskomplexe") wird empfohlen, soweit entscheidungsrelevant betroffen, die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen bzw. die sich ergebende Veränderungen ergänzend zur schutzgut-bezogenen Darstellung zusammenfassend zu beschreiben.

Spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind bei dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

3. BEWERTUNG VON PLANUNGSAalternativen EINSCHLIESSLICH DER "NULLVARIANTE"

Für den aktuell ungenutzten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind zur Zeit keine anderweitigen Nutzungen angedacht. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich bereits für eine Bebauung gesichert. Die Umsetzung der im Bebauungsplan von 1981 festgesetzten Sporthalle konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden und entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Weiterhin ist der Standort aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Ziegelei in seinen Bodenverhältnissen weitestgehend anthropogen überformt.

Mit dem Vorhaben der Zweite Gastro & Grund GmbH zur Realisierung eines Standorts für ein Cafe del Sol besteht ein Konzept, welches der Grundstücksgröße und der verkehrsgünstigen Lage des Standorts entspricht und eine sinnvolle Nachnutzung für den brachliegenden Standort darstellt.

Darüber hinaus kann durch eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle eine Neufestsetzung von Bauflächen andernorts vermieden werden. Im Zusammenhang mit der bereits in der Vergangenheit erfolgten anthropogenen Überformung des Standorts kann hierdurch auf eine Flächenneuanspruchnahme andernorts verzichtet werden. Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) kann in diesem Rahmen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Im Bereich der sonstigen Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet im Wesentlichen eine städtebauliche Neuordnung bzw. planungsrechtliche Sicherung der zurzeit dort ausgeübten Nutzungen statt.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind sinnvolle Planungsalternativen nicht erkennbar.

Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Nullvariante“) ist im Wesentlichen die Beibehaltung der derzeitigen Ausprägung und Nutzungsstruktur im Vorhabengebiet anzunehmen. Mit zunehmenden Alter und Kronenwachstum des waldartigen Gehölzbestands zwischen Straßenbahnwendeanlage und Aktienstraße würden regelmäßige Kronenrückschnitte bzw. eine randliche Rücknahme der Gehölze zum Schutz der angrenzenden Oberleitungen erforderlich. Der rechtswirksame Altbebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ mit den Festsetzungen zum Bau einer Sporthalle hätte weiterhin Bestand

Darüber hinaus wären im Rahmen der Nullvariante keine relevanten Änderungen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu erwarten.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabens-spezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich), die die zu erwartenden Umweltrisiken und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingeflossen.

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

- Die **erforderliche Anpassung nur analog vorhandener Altbebauungspläne ist mit einer gewissen begrenzten Ungenauigkeit** behaftet. Die Einarbeitung und Digitalisierung der gescannten Unterlagen konnte aber in hinreichender Genauigkeit realisiert werden.

4.3 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen

Gemäß § 4c 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 ermittelt 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.

Für diese Planung sind unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Daher wird auf die Benennung von Maßnahmen verzichtet und dieses Monitoring auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden abgestellt.

5. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Seitens der Zweiten Gastro & Grund GmbH, Hildesheim wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gastronomiebetriebes (Systemgastronomie „Cafe del Sol“) in der Stadt Mülheim an der Ruhr angestrebt. Das Planungsvorhaben liegt im Stadtteil Dümpten, nördlich der Bundesautobahn 40 (BAB 40) angrenzend an die Aktienstraße (L 445) bzw. die Autobahnschlussstelle Mülheim-Winkhausen. Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im bereits überplanten Bereich.

Im Rahmen des Vorhabens wird eine städtebauliche Neuordnung bzw. Sicherung der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenbahnwendeanlage, eines parallel zur Bundesautobahn 40 verlaufenden Fuß- und Radwegs sowie der für den geplanten Ausbau der Oberheidstraße erforderlichen Flächen beabsichtigt.

Für den Bereich der geplanten Systemgastronomie und der hierfür erforderlichen Nebenanlagen ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nach § 12 BauGB auf einer Fläche von rund 6.300 m² geplant. Eine Verfügungsberechtigung des Vorhabensträgers über das betreffende Grundstück liegt vor. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von insgesamt rund 2 ha werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB angrenzende Bereiche der Straßenbahnwendeanlage, des genannten Fuß- und Radwegs, der Oberheidstraße sowie eines hieran nach Norden anschließenden Ackers (Ausgleichsfläche) einbezogen.

Zur geordneten Entwässerung der baulichen Anlagen (Schmutzwasser) ist eine Druckrohleitung mit Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Die geplante Trassenführung (Gesamtlänge ca. 555 m) verläuft außerhalb von Gehölzbeständen im Bereich eines vorhandenen Rad- und Fußwegs bzw. einer angrenzenden Sportanlage innerhalb von grasbewachsenen Böschungen.

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser wird über Sickeranlagen (Schachtversickerung mit vorgeschaltetem Absetzbecken) einer örtlichen Versickerung zugeführt. Die detaillierte Ausgestaltung der Versickerungsanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nach Forderungen der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der Planung einer örtlichen Versickerung der Niederschlagswässer ein Standsicherheitsnachweis der Böschung zur BAB 40 zu erbringen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Vorhabens wird eine teilweise Neugestaltung der Fläche innerhalb der Straßenbahnwendeanlage angestrebt.

Als Art der baulichen Nutzung werden für den Bereich des Vorhaben- und Entwicklungsplans ein *Sondergebiet Gastronomischer Betrieb* und *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Gesamtumfang* von ca. 6.300 festgesetzt. Der geplante Baukörper des Gastronomiebetriebs wird durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Gebäude haben eine Gesamtfläche von 1.020 m². Die geplanten Verkehrs- und Stellplatzflächen weisen einen Gesamtumfang von 2.580 m² auf. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und ein zulässiges Vollgeschoß festgesetzt.

Außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die planerische Neuordnung der Straßenbahnwendeanlage durch die Festsetzung einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Straßenbahnwendeanlage)* sowie die Festsetzungen *Öffentliche Grünfläche* (mit integriertem Fuß- und Radweg) sowie auf *Flächen für Waldentwicklung* angestrebt. Weiterhin wird die Oberheidstraße unter Einschluss von im Zuge eines zukünftig geplanten Straßenausbaus (Planung 2018) überplanter Straßenrandbereiche als *Öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt.

Zwischen Oberheidstraße, Aktienstraße und Bundesautobahn 40 wird auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) die Darstellung „Grünflächen“ bzw. auf Ebene des Regionalplans „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ getroffen. Hierin eingeschlossen sind die Straßenbahnwendeanlage und die bis an die Aktienstraße heranreichende Aufforstungsfläche. Überlagernd wird auf Ebene des Regionalplans die Kennzeichnung als „Regionaler Grünzug“ getroffen.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Altbebauungspläne „Heelwegsfeld - R 12“ (in Kraft getreten 30.01.1981), „Aktienstraße/ Hansbergstraße - R 13“ (in Kraft getreten 15.03.1984) und „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ (in Kraft getreten 15.01.1990).

Der Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ setzt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans u. a. eine private Grünfläche mit einer Baugrenze für eine Sporthalle sowie Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

Der Bebauungsplan „Aktienstraße/ Hansbergstraße - R 13“ setzt im südöstlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Verkehrsfläche fest und stellt die empfohlene Aufteilung der Verkehrsflächen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage dar.

Der Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ setzt im nördlichen Teil des Vorhabengebietes entlang der Nordseite der Oberheidstraße, eine Verkehrsfläche, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und eine Öffentliche Grünfläche (innerhalb Straßenbegrenzungslinie Oberheidstraße) fest.

Die Verkehrsfläche, die eine Aufweitung der Oberheidstraße darstellt, wurde in der Örtlichkeit noch nicht realisiert. Der Ausbau soll 2018 erfolgen.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplans (Stand Juli/2004) der Stadt Mülheim an der Ruhr. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird das Vorhabengebiet den Entwicklungsräumen 2.1 “Dümpten und Winkhausen” 7.5 bzw. “Friedhof östlich der Oberheidstraße” zugeordnet.

Nordöstlich der Oberheidstraße ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.2.2 “Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler“ festgesetzt. Alle Bereich des Vorhabengebietes südwestlich der Oberheidstraße sind als “Sonstiger Geltungsbereich des Landschaftsplans“ ohne weitere Festsetzungen dargestellt.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag wird eine Biotopverbundachse dargestellt. Diese reicht nordöstlich der Oberheidstraße im Bereich von Ackerflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für das Vorhabengebiet und das nähere Umfeld sind keine Biotopkatasterflächen und Biotopverbundflächen verzeichnet.

Nach Angaben des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde ist im Vorhabengebiet der Altstandort H 11-0024 verzeichnet (ehemaliges Ziegeleigelände).

Im näheren Umfeld des Vorhabens sind keine NATURA 2000 - Gebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4507-301 “Ruhraue in Mülheim” hat eine Entfernung zum betrachteten Planungsvorhaben von ca. 4,5 km.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine derzeit ungenutzte Grünlandfläche die von Gehölzen vorwiegend geringen bis mittleren Alters eingefasst wird. Daneben kommen eine Reihe schnellwüchsiger bzw. älterer Laubgehölze vor die teils starke Stammdurchmesser aufweisen.

Nach Südosten grenzt innerhalb des Vorhabengebiets eine Straßenbahnwendeanlage und eine bis an Aktienstraße reichende Gehölzanpflanzung heimischer Laubbaumarten an. Nordöstlich der Oberheidstraße werden eine Ackerfläche und in geringem Umfang Randbereiche angrenzender Gehölzbestände in das Vorhabengebiet einbezogen.

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden überwiegend Gehölzstrukturen geringen Alters in Anspruch genommen. Diese können durch die Neuanlage von waldartigen Gehölzbeständen nordöstlich der Oberheidstraße im Verhältnis 1 : 2 im funktionalen Zusammenhang ersetzt werden. Der ältere Baumbestand im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans kann in größerem Umfang erhalten bleiben.

Hiervon abgesehen werden sonstige Biotope mit vorwiegend geringer Bedeutung für die Biotopfunktion überplant.

Für die im Vorhabengebiet nachgewiesenen Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler und Rauhaufledermaus sowie Großer Abendsegler (unsichere Artansprache) / Mückenfledermaus (unsichere Artansprache) wurde keine besondere Bedeutung des Vorhabengebietes festgestellt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus handelt es sich um einzelne Nachweise die als Gastvorkommen oder eine sporadische Frequentierung im Rahmen von Jagd- oder Transferflügen einzuschätzen sind. Die Zwergfledermaus konnte im ganzen Untersuchungsgebiet regelmäßig mit einzelnen, in Ausnahmen zwei bis drei Individuen nachgewiesen werden. Das Vorhabengebiet hat keine essenzielle Funktion für die Zwergfledermaus. Es besitzt gegenüber der weiteren Umgebung keine besondere Bedeutung als Jagd- bzw. Balzlebensraum (vgl. H&S, 2011 / H&S, 2014 / H&S, 2015).

Als planungsrelevante Vogelart konnte allein der Mäusebussard (*Buteo buteo*) als einmaliger Gastvogel beobachtet werden. Dieser wurde während eines Überflugs in geringer Höhe gesichtet. Ein funktionaler Bezug der Art zum Gebiet war dabei nicht erkennbar (vgl. H&S, 2015).

Auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Untersuchungen wurden eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt (ILS, 2015c). Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Begleitung der Fällmaßnahmen durch biologischen Fachgutachter, Fällmaßnahmen bei Temperaturen > 10 °, präventive Anbringung von Feldermauskästen) können artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden (ILS, 2015c).

In Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt trotz der unmittelbar angrenzenden Freiflächen im Wesentlichen die verkehrliche Infrastruktur (Bundesautobahn 40, Aktienstraße, Oberheidstraße, Straßenbahnwendeanlage) prägend auf das Vorhabengebiet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aufgrund umgebender Gehölzkulissen / Baumbestände von der infrastrukturellen Prägung der umliegenden Straßenräume weitestgehend abgeschirmt.

Die geplante Flächenversiegelung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt geringfügig unterhalb der durch den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Heelwegsfeld-R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m².

Nach erfolgter Neugestaltung des Landschaftsbilds verbleiben unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vermeidungs- / Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen.

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, Chemischen Bodenanalysen und eines Bodengutachtens zur Schutzwürdigkeit der Böden im Vorhabengebiet wurde eine großflächige und tiefreichende anthropogene Überformung der Bodenverhältnisse südwestlich der Oberheidstraße festgestellt.

Die aufgefüllten Bodenschichten setzen sich aus sandigem Schluff bzw. schluffigem Sand, teilweise schwach kiesig mit Anteilen an Ziegel-, Schlacke-, Beton- und Schieferstücken sowie Verbrennungsrückständen, Kohle und Wurzeln zusammen.

Erfolgte chemische Untersuchungen des Bodens ergeben in Bezug auf die Belastung mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Blei eine Einstufung als Z2-Material.

Die Gehalte an Blei und PAK überschreiten die Prüfwerte für Kinderspielplätze. In allen untersuchten Proben wurden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen nicht überschritten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die festgestellten Gehalte ist nicht zu besorgen.

Im Eluat der Probe mit dem erhöhten Bleigehalt wurde keine messbare Wasserlöslichkeit des Bleis festgestellt, so dass bei einer bindigen Überdeckung des möglichen Grundwasserleiters von mindestens 5 m eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Die schutzgutspezifische Bedeutung der weitgehend überformten Böden südwestlich der Oberheidstraße (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Waldbestand an der Aktienstraße) ist als gering zu beurteilen. Den besonders schutzwürdigen Böden

nordöstlich der Oberheidstraße kommt in Hinblick auf ihre hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie ihre Bedeutung für die Puffer- und Reglerfunktion eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Den Bereichen südwestlich der Oberheidstraße mit großflächig und überwiegend tiefgründig anthropogen überformten Bodenverhältnissen ist in Hinblick auf vorhandene Bodenbelastungen eine nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung beizumessen.

Den landwirtschaftlich geprägten Freiräumen nordöstlich der Oberheidstraße kommt eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

Die im Rahmen des Vorhabens geplante Flächenversiegelung liegt geringfügig unterhalb der durch den aktuell rechtswirksamen Altbebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 4.000 m².

Bei Zugrundelegung der das Vorhabengebiet überlagernden Altbebauungspläne und deren rechtswirksamen Festsetzungen sind mit dem Planungsvorhaben für die Schutzgüter Boden und Wasser keine wesentlichen negativen Auswirkungen verbunden.

Betreffend der Luftschadstoffe liegen im Zuge des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet "Bereich Westliches Ruhrgebiet" keine Daten vor, welche konkrete und detaillierte Rückschlüsse auf das Vorhabengebiet erlauben. Auf Grundlage der örtlichen Verkehrsbelastung sind insbesondere erhöhte Feinstaub- und Stickoxidbelastung nicht auszuschließen.

Dem jungen Gehölzbestand an der Aktienstraße ist in Hinblick auf seine geschlossene und dichte Ausprägung in hohem Maße eine Funktion als Schutzpflanzung beizumessen.

In Hinblick auf den breiten Straßenraum der Aktienstraße, die Lage des Vorhabens im Übergang zu landschaftlich geprägten Freilandbereichen und fehlender randlicher Bebauung sind hier gute Austauschbedingungen zu erwarten. Eine hervorgehobene Belastungssituation, vergleichbar mit innerstädtischen Straßenabschnitten der Aktienstraße, ist diesbezüglich nicht zu erwarten.

Eine deutliche Erhöhung der Verkehrszahlen auf der Aktienstraße und Oberheidstraße wird im Zuge der Verkehrstechnischen Untersuchung nicht prognostiziert.

Durch Neuanlage von Gehölzstrukturen kann die vorhabensbedingte Inanspruchnahme von lufthygienisch bedeutsamen Strukturen umfänglich ausgeglichen werden. Mittelfristig wird der flächenmäßige Umfang von lufthygienisch relevanten Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Vorhabengebietes erhöht werden.

In Folge der begrenzten vorhabensbedingten Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen und der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden lufthygienischen und klimatischen Bedingungen zu erwarten.

Wohnnutzungen sind im Vorhabengebiet und in den umliegenden Bereichen nicht vorhanden. Geräusch- und Lichtemissionen bzw. -immissionen und Gerüche mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planungszustand ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von 13.090 Wertpunkten.

Der Verlust von Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes NRW in einer Größenordnung von 2.505 m² (Gehölzbestands an der Aktienstraße) wird durch Waldersatzpflanzungen (5.750 m²) nordöstlich der Oberheidstraße (Maßnahme W1 / W2) im Verhältnis 1 : 2 kompensiert. Als „*Flächen für Wald*“ werden insgesamt 5.950 m² festgesetzt. Hierin eingeschlossen sind in Randbereichen der Ackerfläche vorhandene Strauch- und Baumgehölzen von rund 200 m². Der zusätzlich forstrechtlich geforderte Waldersatz im Umfang von 2.250 m² erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos (Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93).

Mit dem Vorhaben der Zweite Gastro & Grund GmbH zur Realisierung eines Standorts für ein Cafe del Sol besteht ein Konzept, welches der Grundstücksgröße und der verkehrsgünstigen Lage des Standorts entspricht und eine sinnvolle Nachnutzung für den brachliegenden Standort darstellt.

Darüber hinaus kann durch eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle eine Neufestsetzung von Bauflächen andernorts vermieden werden. Im Zusammenhang mit der bereits in der Vergangenheit erfolgten anthropogenen Überformung des Standorts kann hierdurch auf eine Flächenneuanspruchnahme andernorts verzichtet werden. Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) kann in diesem Rahmen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind sinnvolle Planungsalternativen nicht erkennbar.

6. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) (2013): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (BZR, 2006): Aktionsplan Mülheim Aktienstraße, Stand 31. Juli 2006, Herausgeber: Bezirksregierung Düsseldorf, 43 Seiten.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (BZR, 2011): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Teilplan Ruhrgebiet West, Stand 31. Juli 2006, Herausgeber: Bezirksregierung Düsseldorf, 237 Seiten.

BRUSE, M. (BRUSE 2003): Stadtgrün und Stadtklima. Wie sich Grünflächen auf das Mikroklima in Städten auswirken. LÖBF-Mitteilungen 1(03): 66 – 70.

ELH ERDBAULABOR HANNOVER INGENIEURE GmbH (IB ELH, 2014a): Mülheim / Ruhr, Oberheidstraße / Aktienstraße - Neubau Cafe del Sol - Beurteilung des Baugrundes und der Gründung, Stand 17. Juli 2014, Auftraggeber: 2. Gastro + Grund GmbH, 13 Seiten.

ELH ERDBAULABOR HANNOVER INGENIEURE GmbH (IB ELH, 2014b): Mülheim / Ruhr, Oberheidstraße / Aktienstraße - Neubau Cafe del Sol - Chemische Analyse Boden, Auftraggeber: 2. Gastro + Grund GmbH, 15 Seiten.

HAMANN & SCHULTE (H&S, 2011): Cafe del Sol – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Auftraggeber: ILS Essen GmbH.

HAMANN & SCHULTE (H&S, 2014): Angaben zur festgestellten planungsrelevanten Fledermausarten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Oberheidstraße / Cafe del Sol – R 26, nicht abschließendes Zwischenergebnis, Auftraggeber: ILS Essen GmbH.

HAMANN & SCHULTE (H&S, 2015): Cafe del Sol in Mülheim an der Ruhr - Bioökologische Bestandserfassung, Auftraggeber: ILS Essen GmbH.

INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU (ILS ESSEN, 2010): Cafe del Sol – Kartierung des Biotoptypenbestands, Gestaltungsentwurf, Überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Auftraggeber: Architekturbüros Lichnowski, Hildesheim.

ILS ESSEN GmbH (ILS, 2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ - Landschaftspflegerischer Begleitplan, Auftraggeber: 2. Gastro + Grund GmbH.

ILS ESSEN GmbH (ILS, 2015c): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“ - Artenschutzprüfung, Auftraggeber: 2. Gastro + Grund GmbH.

INGENIEURBÜRO FELDWISCH (IB FELDWISCH, 2014): Bodengutachten zum B-Plan "R 26v Cafe del Sol", Auftraggeber: 2. Gastro + Grund GmbH, 14 Seiten.

INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ mbH (IG STOLZ, 2014): Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Cafe del Sol an der Oberheidstraße in Mülheim a.d. Ruhr - Ergebnisbericht, 15 Seiten.

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (GD NRW, 2014): Online-Geodatendienste: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, WMS-Service, Internet: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS &REQUEST=GetCapabilities>.

KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET, ESSEN / RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM (KVR/UNI BOCHUM, 2003): Klimaanalyse Mülheim an der Ruhr. Auftraggeber: Stadt Mülheim, 197 Seiten.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV, 2007): Stadtökologischer Fachbeitrag für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Auftraggeber: Stadt Mülheim, 94 Seiten.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV, 2010): aus dem Internet: Steckbrief zu LUQS-Messstationen - Station zur Luftqualitätsmessung Mülheim/Ruhr Aktienstraße, 1 Seite.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV) (2014): Abfrage der Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz zu Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Messtischblattbasis und Biotopkatasterflächen im Internet, Datenabfrage am 08.10.2014.

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (LVR, 2014a): Abfrage der Fachinformationssysteme KuLaDig - Kultur.Landschaft.Digital des LVR, Datenabfrage am 08.10.2014.

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (LVR, 2014b): Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Datum 09.07.2014, 1 Seite.

MWMTV / MURL - MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND MITTELSTAND; TECHNOLOGIE UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN / MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MWMTV / MURL NRW, 1994): ARGE EINGRIFF - AUSGLEICH NRW (1994): Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation - Endbericht. 207 S., Düsseldorf, Herausgeber.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STÄDTEREGION RUHR (PG RUHR, 2009): Regionaler Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr - Geändert durch Genehmigungserlass der Staatskanzlei des Landes NRW: vom 02.08.2012 zum Änderungsverfahren 02 BO (Bau- und Gartenmarkt Hauptstraße) vom 03.04.2014 zum Änderungsverfahren 13 gesamt (Zentren und Einzelhandel).

RHEINRUHR.STADTPLANER (RRST, 2014): Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“ - Planzeichnungen (Blatt 1 / 2) und Darlegungstext, Stand 02.09.2014, 17. Seiten.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO LEITSCH (LEITSCH, 2010) Gutachterliche Stellungnahme zur Bindung von Feinstaub und Kohlenstoffdioxid durch Gehölze auf dem Maindeich Auftraggeber: Stadt Offenbach am Main, 17 Seiten

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR (STADT MÜLHEIM, 2013): Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr, digital einzusehen auf der Internetseite der Stadt Mülheim, Datenabfrage am 08.10.2014.

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR (STADT MÜLHEIM, 2014b): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet - Angaben des Bürgerservice der Stadt Mülheim im Internet: http://www.muelheim-ruhr.de/cms/luftreinhalteplan_ruhrgebiet.html,

STADT MÜLHEIM AN DER RUHR (STADT MÜLHEIM, 2014b): Stadt Mülheim, Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz einschließlich der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissions-schutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26, Datum 03.07.2014, 5 Seiten.

TOPOGRAPHISCHES INNFORMATIONSMANAGEMENT NORDRHEIN-WESTFALEN (TIM-ONLINE, 2014): Historische topographischen Karte (Neuaufnahme 1891 - 1912), Historische Orthophotos 1988 - 1994, im Internet, Abfrage 15-09-2014.

TOPOGRAPHISCHES INNFORMATIONSMANAGEMENT NORDRHEIN-WESTFALEN (TIM-ONLINE, 2014): Historische Orthophotos 1988 - 1994, im Internet, Abfrage 15-09-2014.

VEREIN ZUR FÖRDERUNG AGRAR- UND STADTÖKOLOGISCHER PROJekte / GEOGRAPHISCHES INSTITUT HUMBOLT-UNIVERSITÄT BERLIN (VASP, 2007): Studie zum wissenschaftlichen Erkenntnisstand über das Feinstaubfilterungspotential (qualitativ und quantitativ) von Pflanzen, S. 28, 173 Seiten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Checkliste Klimaschutz

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

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Planungsbüro:



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement

juliusstraße 6, 45128 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Schritt 1: Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorbereitenden Bauleitplanung – Auswahl von Baulandpotenzialen				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Lage des Plangebietes	z.B. bei Umnutzungen, Änderungen des RFNP/FNP			
Vorgenutzte Flächen und Böden	Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. Viele natürliche Böden haben eine bedeutende Kühlungsfunktion. Manche Freiflächen sind aufgrund Ihrer Lage und Beschaffenheit Kaltluftentstehungsgebiete bzw. liegen in Frischluftschneisen.	Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--) Außenentwicklung (-) Innenentwicklung (+) Flächenrecycling / Bodenqualität – gering, sehr gering, keine (++) Bodenqualität -hoch, sehr hoch, besonders hoch (--) Bodenqualität –mittel (-)	Das Vorhabengebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, ist jedoch zurzeit unbebaut und hat damit eine Klimafunktion für das Umfeld. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befand sich vormals eine Ziegelei. Heute liegt die Fläche brach. Es besteht jedoch Planungsrecht für die Errichtung einer Sporthalle. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann diese Fläche recycelt werden. Es wird eine Fläche wiedernutzt, für welche bereits Planungsrecht für eine andere - nicht mehr den Zielen der Stadt Mülheim entsprechende - Nutzung besteht. Damit wird ein Beitrag zur Minderung der Inanspruchnahme von Außenbereichen geleistet.	+
Exposition	Im Hinblick auf solare Energiegewinnung ist die Lage im Stadtgebiet von Einfluss. Hierbei sind mögliche Verschattung durch Topographie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen und Straßenführung zu berücksichtigen.	Verschattung (-) Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		/
Abriss für Neubau	Abriss von Altbebauung und Ersatz durch energieeffiziente Neubebauung- Auswirkung auf CO ₂ Bilanz	Verbesserung der Energieeffizienz (+)	Es entsteht ein Neubau auf einem zurzeit brach liegen dem Grundstück, welches jedoch in der Vergangenheit bereits bebaut war.	/
Energieversorgung	Der angestrebte technische Baustandard und die angestrebte	Fernwärmeanschluss möglich/ Lage innerhalb Fern-	Das Vorhabengebiet liegt in einem Vorranggebiet für Erd-	/

	Effizienz der Versorgungsanlagen wirken sich positiv auf die Klimaschutzziele der Stadt aus.	wärmevorranggebiet (+)	gas. Das Gebäude wird entsprechend der EnEV errichtet werden. Als Heizmedium dient Erdgas.	
	<u>Prüfung im ersten Schritt:</u> weitgehender Verzicht auf Wärmeverversorgung durch Planung innovativer Baustandards z.B. Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser	Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft –Wärme Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		
		Solare Heizungsunterstützung optimal möglich (+)		
	<u>Prüfung im zweiten Schritt:</u> Anlage neuer oder der Anschluss an bestehende Energieversorgungseinrichtungen, Einbeziehung von Altbauung	Innovative Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++)		
Lage zu nutzbarer Freifläche (Park, Spielplatz ...)	Innenverdichtung und kompakte Baustrukturen führen zu einer hohen Dichte an Gebäuden und Einwohnern und dem Wegfall von innerstädtischen Freiräumen. Umso wichtiger werden qualifizierte wohnraumnahe, fußläufig erreichbare Freiräume, die der Erholung und dem Spielen auch an sehr heißen Sommertagen dienen.	Qualifizierter Freiraum über 400m (-)		+
		Qualifizierter Freiraum unter 400m (+)		
Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität in einer fußläufigen Entfernung von maximal 400 m erreichbar sein	über 400m (-)	Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung. Die Straßenbahn fährt tagsüber im 10-Min-Takt. Weitere Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von 350 und 650 m.	++
		unter 400m (+)		
		Taktung Wochentag >20 Min (-)		
		Taktung Wochentag < 20 Min (+)		
Anschluss an das Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen.	Anschluss in 50m Entfernung nicht vorhanden (-)	Das Vorhabengrundstück liegt direkt an der Oberheidstraße, eine weitere Erschließungsanlage wird nicht erforderlich. Die Aktienstraße liegt ca. 100 m entfernt, der Anschluss an die Bundesautobahn 40 ist in unmittelbarer Nähe zum Plan-	+

			gebiet gegeben.	
Anschluss an ein ausgebaut- tes Radwegenetz (Fußwege)	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete.	Anschluss vorhanden (+)	Nördlich der Bundesautobahn 40 befindet sich ein Fuß- und Radweg. Der Gastronomiebetrieb ist somit direkt an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.	+
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden und fußläufig oder mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann Pkw Fahrten vermeiden	Nahversorgungszentrum in 500 m nicht vorhanden (-)	nicht relevant	/
		Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)		
Nähe zu Schulen und Kindergärten	Kindergärten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	Kindergarten in 1000m nicht vorhanden (-)	nicht relevant	/
		Kindergarten in 1000m vorhanden (+)		
		Grundschule in 1000m nicht vorhanden (-)		
		Grundschule in 1000m vorhanden (+)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	6 Plus			
Minus	0 Minus			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	In den ursprünglichen Bebauungsplänen gab es bereits eine Nutzungsmöglichkeit für die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Überbauung vorgesehenen Flächen. Zudem waren Teile des Vorhabengebiets bereits in der Vergangenheit durch eine Ziegelei überbaut. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt. Damit schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne einer Innenentwicklung Planungsrecht auf bereits vormals genutzten Flächen und wirkt damit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen entgegen. Durch die Oberheidstraße ist das Vorhabengebiet bereits verkehrlich erschlossen und an das Versorgungsnetz angebunden. Auch dies ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen Detailabstimmungen zu den Themen Versickerung und Energieversorgung. Neben der Aufnahme dieser Genehmigungs- und Abstimmungsbedarfe in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auch eine entsprechende Aufnahme in den begleitenden Durchführungsvertrag und privatrechtliche Verträge.			

Schritt 2: Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung – Planungsvoraussetzungen, städtebauliche und energetische Ziele				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiete in der Hand eines Investors bieten ebenfalls Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümern ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten.	Viele Einzeleigentümer (0)	Das zu entwickelnde Grundstück ist in der Hand des Vorhabenträgers. Darüber hinaus werden städtische Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.	+
		Baugebiet in der Hand eines Investors/ Eigentümers (+)		
		Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)		
Art des Bebauungsplanes	Je nach Auswahl der Art des Bauverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Diese liegen in der grundsätzlichen Auswahl der Planungsalternativen, der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards	Bebauungsplan (0)	VBB mit Durchführungsvertrag	+ +
		Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+)		
		Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++)		
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Beschrieben werden kann diese durch das A/V Verhältnis, das die Oberfläche der thermischen Gebäudehülle im Verhältnis zum beheizten Volumen beschreibt. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.	Freistehende Einfamilienhäuser (-)	Es entsteht ein freistehender Baukörper für einen gastronomischen Betrieb. Durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes ist das A/V Verhältnis nicht optimal.	-
		Doppelhäuser (0)		
	Planungsvoraussetzungen mit größeren möglichst kubischen Einheiten sind günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt meistens auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad	Reihenhäuser und Kettenhäuser (+)		
		Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)		
Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der geltenden Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bau-	Gesetzlicher Standard (0)	Laut derzeitigem Kenntnisstand wird das Gebäude entsprechend des gesetzlichen	/
		Verbesserter Energetischer Standard in öffentlichen		

	technischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	Förderprogrammen (+)	Standards errichtet.	
		Passivhausstandard (++)		
		Null- oder Plusenergiehaus (++)		
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich. Der Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden.	Fernwärme (+)	Das Vorhabengebiet liegt im Vorranggebiet Erdgas	/
		Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)		
		Erneuerbare Energien (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus/Minus	Anzahl			
Plus	3 Plus			
Minus	1 Minus			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in den teilweise städtische Flächen einbezogen werden. Regelungen zur Bebauung werden damit nicht nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen, sondern auch im Durchführungsvertrag. Das Gebäude wird entsprechend der EnEV errichtet werden und entspricht damit den gesetzlichen Standards.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Detailabstimmungen, z.B. auch zu Energiestandards, erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.			

Schritt 3: Klimaschutz und Klimaanpassung – Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf				
Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand/Planung	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird direkt durch die Kompaktheit bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objektes ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Der Jahresheizwärmebedarf ist i.d.R. umso geringer. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen – das A/V-Verhältnis als geeigneter Maßstab dienen kann.	Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	Es entsteht ein eingeschossiger, freistehender Baukörper für einen gastronomischen Betrieb. Durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes ist das A/V Verhältnis nicht optimal.	--
		RH 2-3 geschossig und 30m – 50m Zeilenlänge (+)		
		Kettenhäuser (0)		
		DH, 2 geschossig (0)		
		EFH, freistehend, 2 geschossig (-)		
		EFH, freistehend, 1 geschossig (--)		
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.	Hauptfassade N (--)	Das Gebäude ist so konzipiert, dass es keine klaren Hauptfassaden hat, sondern es orientiert sich zu allen Richtungen. Lediglich die Südwestfassade ist untergeordnet, da an dieser Seite die Anlieferung erfolgt. Aufgrund der Gebäudestellung gibt es keine direkt in Richtung Süden ausgerichtete Fassade	-
		Hauptfassade O oder W (-)		
		Hauptfassade SO/SW (+)		
		Hauptfassade S (++)		
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale	Ausrichtung Nord (--)	Eine direkt in Richtung Süden ausgerichtete Dachfläche existiert nicht.	-
		Ausrichtung O/W (-)		
		Ausrichtung Süd (++)		

	Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.	Dachneigung 40 (-60) Grad (+)		
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Hoch (-)	Zu erhaltende Bäume in direkter Nähe des Gebäudes befinden sich nördlich des Neubaus, südlich des Gebäudes befinden sich lediglich Stellplätze. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Gebäude verschattet wird.	+
		Mittel (o)		
		Gering (+)		
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG).	Energieversorgungskonzept nicht vorhanden (--)	Ein Energieversorgungskonzept ist nicht vorhanden	--
		Energieversorgungskonzept vorhanden (+)		
		Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über vorgeschriebenem Standard (++)		
Grünkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden).	Grünkonzept nicht vorhanden (-)	Ein LBP mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde im Verfahren erarbeitet. Ein Grünkonzept für die Gestaltung der Außenanlagen wurde im Rahmen des Verfahrens erstellt.	/
		Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte berücksichtigt (+)		
Versiegelung	Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Re-	Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)	Innerhalb des Sondergebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit könnten in diesem Bereich - entsprechend der Obergrenzen der BauNVO - bis zu 80% der Fläche versiegelt werden. Der Bebauungsplan sichert	-
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)		

	genwassers das Kleinklima positiv beeinflussen	Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)	darüber hinaus auch bereits vorhandene Verkehrsflächen und setzt Wald- und Grünflächen fest. Damit liegt der Versiegelungsgrad insgesamt unter 40 %. Durch den Erhalt von Gehölzen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage und die Aufforstung im Bereich nördlich der Oberheidstraße wird das Kleinklima langfristig positiv beeinflusst.	
		Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Plus	1 Plus			
Minus	7 Minus			
Erläuterungen/ Verbalargumentative Zusatzbewertung	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in welchem Eingriff und Ausgleich bilanziert werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für die Rodung der Gehölze im Bereich der Straßenbahnwendeanlage ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt. Der Wald wird im Verhältnis 1:2 größtenteils in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben ausgeglichen. Der Rest wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen. Das Gebäude hält die gesetzlichen Standards bzgl. Energieeffizienz und Energieversorgung ein.			
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?	Vollzug des Satzungsbeschlusses (Baugenehmigung, Durchführungsvertrag,...)			

Schritt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung – Bebauungsplan			
Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Art (reine Wohngebiete - WR, allgemeine Wohngebiete - WA, ...) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO	Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	Sondergebiet Systemgastronomie; GRZ 0,8; Baugrenzen
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit.	Festsetzung von Baugrenzen, offene Bauweise
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Bedachungsmaterialien und -farben etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren, möglichen Zielkonflikt mit Dachbegrünung lösen	Eine Festsetzung zur Dachform wird nicht getroffen. Die Nutzung der Dachflächen ist im weiteren Verfahren zu klären
<u>Festsetzungen zur Freiflächennutzung:</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 14, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB	Vermeidung von unerwünschten Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen Aufgrund des Klimawandels kann Verschattung zukünftig auch zum städtebaulichen Ziel werden.	Aus der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ergeben sich die Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Darüber hinaus werden im südlichen und östlichen Bereich des Vorhabensgebiets öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist möglich und wird durch den Vorhabenträger angestrebt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in welchem Eingriff und Ausgleich bilanziert werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird für die Rodung der Gehölze im Bereich der Straßenbahnwendeanlage ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt. Der Wald wird im Verhältnis 1:" überwiegend nördlich der Oberheidstraße ausgeglichen und entsprechend fest-
Festsetzen von Tiefgaragen			
Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)			
Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung			
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen			
Festsetzen von Wasserflächen			
Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen			
Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen			
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3			
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser			

			gesetzt. Der restliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Mülheim.
Festsetzen von Flächen für die Energieversorgung und für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21, BauGB	CO ₂ Minderung- Energetische Stadtentwicklung gezielt verfolgen.	/
Festsetzungen für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	/
Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum Einsatz neuer Energien getroffen. Eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte zur Folge, dass sie statisch bleibt, während Regelwerke wie die EnEV oder EEWärmeG regelmäßig an den Stand der Technik angepasst werden und somit dauerhaft gewährleisten, dass neue Gebäude den aktuellen Anforderungen an die Energieeffizienz entsprechen.
Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evtl. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	Der Einsatz erneuerbarer Energien wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes			
Erläuterungen Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Energiestandards getroffen. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch auch nicht beschränkt.			

Schritt 5: Klimaschutz und Klimaanpassung – Vertragliche Regelungen		
Art des Vertrages		
Erschließungsvertrag	nein - ein Erschließungsvertrag wird nicht erstellt.	
Städtebaulicher Vertrag	ja - ein Durchführungsvertrag wird im Verfahrensverlauf erarbeitet. Darüber hinaus wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen.	
Kaufvertrag	nein - das Vorhabengrundstück ist nicht städtisch - es wird von Privat an den Vorhabenträger veräußert. Die nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen sonstigen Flächen sind zurzeit noch städtisch.	
Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Energieeffizienz/Realisierung baulicher Standards	Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf erfüllt?	nein
	Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf in Bezug zur EnEV erfüllt?	
	Bauliche Standards gehen über aktuelle Energieeinsparverordnung (ENEV) hinaus ?	
Effiziente Energieversorgung	Liegt ein Energiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsanalyse vor?	nein
	Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung)	
	Festlegung Wahl des Energieträgers	
	Festlegung effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme/Kälte	
	Versorgungsflächen und -leitungen sichern	
	Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen	
Umsetzung/Sicherung	Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung	nein
	Bindung an die konzeptionellen Ziele (Energieeffizienz, Energieversorgung, Klimaanpassung)	
	Selbstverpflichtung Controlling/ Monitoring / Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)	
Maßnahmen zur Klimaanpassung	Bewirtschaftung des Regenwassers	Eine Regenwasserversickerung ist vorgesehen. Innerhalb der versiegelten Parkplatze sind Baumpflanzungen festgesetzt, welche zu einer Verschattung der Flächen führen. Vorhandene Grünflächen werden überwiegend erhalten; für die Rodung von Gehölzen im Bereich der Straßenbahnwendeanlage findet ein Waldumwandlungsverfahren mit einem Waldausgleich im Verhältnis 1:2 statt. Auf

		dem Vorhabengrundstück entfallende Bäume werden gemäß Baumschutzsatzung entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ersetzt.
Erläuterungen Der Investor wird über den Durchführungsvertrag zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan verpflichtet. Das Gebäude, die Stellplätze und die Nebenanlagen werden nach dem gesetzlichen Standard errichtet.		
Gesamtbewertung des Projektes Durch die Nachnutzung einer bereits in der Vergangenheit genutzten Fläche, auf welcher darüber hinaus Planungsrecht für die Errichtung von baulichen Anlagen besteht, werden keine neuen Freiflächen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Anspruch genommen. Natürliche Bodenfunktionen liegen in diesem Bereich nicht mehr vor. Die Fläche ist bereits erschlossen. Damit wird einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Eingriffe in die Klimafunktion entstehen insbesondere durch die Waldumwandlung, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird. Durch einen Ausgleich der Eingriffe mit dem Faktor 1:2 wird die Klimafunktion jedoch langfristig sogar gestärkt. Das geplante Gebäude erfüllt mindestens die Anforderungen der aktuellen der EnEv. Darüber hinausgehende Festsetzungen oder Regelungen werden nicht getroffen.		
Was ist bei zukünftigen Projekten zu beachten? Die Investoren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können nicht zu einer Übererfüllung des gesetzlichen Standards verpflichtet werden. In Gesprächen können lediglich entsprechende Maßnahmen angeregt werden. Vereinbarungen könnten dann im Durchführungsvertrag getroffen werden.		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Oberheidstraße/Cafe del Sol - R 26 (v)“**

Stadtbezirk: II

Gemarkung: Dümpten

Zusammenfassende Erklärung

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

Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH
Frankenstraße 45
31135 Hildesheim

Planungsbüro:



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement

juliusstraße 6, 45128 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	9
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung	13
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	14
4	Planungsalternativen	14

1 Vorbemerkungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberheidstraße/Cafe del Sol – R 26 (v)“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes (Anlage gestalteter Grünflächen, Pflanzungen von Einzelbäumen, Waldentwicklung) sowie durch die Zuordnung einer Maßnahme des städtischen Ökokontos im Süden des Mülheimer Stadtgebiets, auf welcher bereits im Jahr 2014 eine Aufforstung auf einer landwirtschaftlichen Fläche realisiert wurde, ausgeglichen werden kann.

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

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** ist festzuhalten, dass das Vorhabengebiet aufgrund seiner Nähe zur stark befahren Aktienstraße und zur unmittelbar benachbarten *Bundesautobahn 40 im Hinblick auf Lärmemissionen deutlich vorbelastet ist*. Im Vorhabengebiet werden mit flächendeckenden Lärmbelastungen von ≥ 65 dB(A) tags und ≥ 55 dB(A) nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete

(MI) [60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts] als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) [65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts] überschritten. *Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch ausschließlich die Errichtung eines gastronomischen Betriebes zulässig. Bei dieser Nutzung sind keine schutzwürdigen Räume nach DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, ...) geplant. Geräuschemissionen und -immissionen mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit dem Vorhaben daher nicht verbunden. Der Schallschutznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren*

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung des Vorhabengebietes zur Bundesautobahn 40 sowie der Aktienstraße und der Oberheidstraße sind lufthygienische Vorbelastungen nicht auszuschließen (STADT MÜLHEIM, 2014b), auf eine nähere Untersuchung der Luftschadstoffsituation konnte jedoch verzichtet werden. Da das Vorhaben nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt ist, wird davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch relevante lufthygienische Auswirkungen mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden sind.

Für das Schutzgut Mensch relevante Geruchs- und Lichtimmissionen mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden. Hinsichtlich der geplanten Pkw-Stellplätze wird ein ausreichender Blendschutz zur Autobahn gewährleistet.

Die Abfallentsorgung und Entwässerung (Druckrohrleitung) des Vorhabengebiets sind gesichert.

Für das Vorhabengebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände zu störanfälligen Betrieben vor.

- Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sowie die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** untersucht.

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet der Großlandschaft Westenhellweg (Kennung 545) zuzuordnen. Bei der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Raums Mülheim handelt es sich ausnahmslos um Waldgesellschaften. In den Sandlöss- und Lössgebieten wächst unter natürlichen Bedingungen ein Flattergras-Buchenwald. In den Bachauen des nahegelegenen Hexbachtals und des Winkhausener Bachtals mit ihren hohen Grundwasserständen kommt als natürliche Waldgesellschaft ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald vor.

Kennzeichnend für das Vorhabengebiet ist die Nähe zur Bundesautobahn 40 (BAB 40) und der ebenfalls mehrspurigen und stark befahrenen Aktienstraße (L 455). Nördlich

der Oberheidstraße schließt ein Freiraumkorridor landschaftlicher Prägung an. Diese ist Teil des Regionalen Grünzugs B.

Bei der Betrachtung des Schutzguts „Tiere“ sind die artenschutzrechtlichen Belange nach dem geltenden Bundesnaturschutzgesetz bei allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Durch die Zerschneidungswirkung der umgebenden Straßenräume ergibt sich eine relative Insellage des Vorhabengebietes. Hierdurch ist die Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere im Wesentlichen auf die Avifauna und Fledermäuse begrenzt. Das potentielle Artenspektrum ist weiterhin auf Vogelarten mit vorwiegend kleinräumigen Habitatansprüchen bzw. auf gehölzbrütende Vogelarten eingengt. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sind aufgrund der stark befahrenen Straßen im Umfeld des Vorhabengebiets bzw. des Fehlens von Gewässern nicht zu erwarten. Für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler und Rauhautfledermaus sowie Großer Abendsegler/ Mückenfledermaus (unsichere Artnachweise) wurde keine besondere Bedeutung des Vorhabengebietes festgestellt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus handelt es sich um einzelne Nachweise, die als Gastvorkommen oder eine sporadische Frequentierung im Rahmen von Jagd- oder Transferflügen einzuschätzen sind. Die Zwergfledermaus konnte im ganzen Untersuchungsgebiet regelmäßig mit einzelnen, in Ausnahmen zwei bis drei Individuen nachgewiesen werden. Das Vorhabengebiet hat keine essenzielle Funktion für die Zwergfledermaus. Es besitzt gegenüber der weiteren Umgebung keine besondere Bedeutung als Jagd- bzw. Balzlebensraum (vgl. H&S, 2011 / H&S, 2014 / H&S, 2015). Essentielle Lebensraumstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, relevante Leitstrukturen, Balzarenen o.ä.) oder -funktionen für planungsrelevante Arten wurden im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen nicht festgestellt.

Durch den möglichst umfassenden Erhalt der älteren Baumbestände können faunistisch relevante Vegetationsstrukturen zum Teil erhalten werden. Hierdurch werden Verluste von erfassten Baumhöhlen (potenzielle Bedeutung für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse) und Leitlinien (potenzielle Bedeutung für Fledermäuse) minimiert. Durch die Anbringung von 10 Fledermauskästen im Baumbestand ergeben sich hinsichtlich des Quartierangebots vor Ort keine relevanten Beeinträchtigungen. Die verbleibenden bzw. neu gestalteten Gehölz- und Grünflächen stehen als Nahrungshabitate der vorkommenden Fledermausarten weiterhin zu Verfügung.

Darüber hinaus werden Bauzeitenbeschränkungen für die Baufeldräumung getroffen. Diese legen die Entfernung von Gehölzen zwingend auf den Zeitraum außerhalb der

Wochenstubenzeit bzw. Vogelbrutzeit fest (01. Oktober bis 28. Februar). Zudem sind zu fällende Bäume mit mittlerem Baumholz (Brusthöhendurchmesser > 25 cm) und starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser > 50 cm) vor der Fällung zu dokumentieren und durch einen Fledermausfachmann auf Besatz zu kontrollieren. Die Untersuchungsergebnisse sind zu dokumentieren. Da Waldohreulen im Winter Schlafplatzgesellschaften in Baumgruppen bilden die oftmals innerhalb menschlicher Siedlungen liegen sind die Baumbestände vor der Fällung diesbezüglich durch einen biologischen Fachgutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu dokumentieren. Um eine ausreichende Mobilität von Fledermäusen während der Fällmaßnahmen zu gewährleisten sind diese bei Temperaturen über 10°C durchzuführen, so dass sich Individuen ggf. selbst aus dem Gefahrenbereich entfernen können. Während der Fällarbeiten hat ein biologischer Fachgutachter (Fledermausfachmann) anwesend zu sein, damit trotz der oben genannten Vorsichtsmaßnahmen eventuell verbliebene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Im Sinne einer vorsorgenden Schaffung von Ersatzquartieren sind in den verbleibenden Pappelbeständen Fledermauskästen aufzuhängen (10 Stück).

Für die Betrachtung des Schutzgutes „Pflanzen“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, der die vorhandenen ökologischen Strukturen erfasst und bewertet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung wurden ermittelt und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Auch die Waldumwandlung wurde im Rahmen des LBP behandelt.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine ungenutzte Grünlandfläche (Wiese) die von Gehölzen vorwiegend geringen bis mittleren Alters eingefasst wird. Daneben kommen eine Reihe schnellwüchsiger bzw. älterer Laubgehölze vor, die starke Stammdurchmesser aufweisen.

Bei den Gehölzbeständen in den Randbereichen des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um Gebüsche und Baumhecken. Eingestreut in die Gehölzbestände sind einige Altbäume.

Die baumheckenartigen Gehölze im Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Straßenbahnwendeanlage schließen einzelne Altbäume mit Durchmessern von rund 80 cm ein. Entlang der Nordseite des Vorhaben- und Erschließungsplans, im Anschluss an die Tennisanlage, ist eine Reihe von Säulen-Pappeln vorhanden.

Die angrenzende Straßenbahnwendeanlage weist versiegelte Bahnsteige / Wegeflächen, Gleisbereiche und in geringem Umfang geschotterte Randflächen auf. Zwischen der Straßenbahnanlage und der Aktienstraße ist eine Gehölzanpflanzung heimischer Laubbaumarten vorhanden. Randbereiche des waldartigen Gehölzbestands sind mit Strauchgehölzen und Brombeerbeständen bewachsen. Der Gehölzbestand wird seitens des Regionalforstamtes Ruhrgebiet als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes eingestuft. Aufgrund der Lage und erforderlicher Rückschnitte im Bereich der Oberleitung wird dieser als in seiner ökologischen Funktion gestört eingestuft. Parallel zur Bundesautobahn BAB 40 verläuft ein gepflasterter Fuß- und Radweg. Dieser wird von der außerhalb des Vorhabengebietes angrenzenden Autobahnauffahrt durch lineare Strauchpflanzungen und kleinere Baumgruppen teilweise abgeschirmt. Nordöstlich der Oberheidstraße werden eine Ackerfläche und in geringem Umfang Randbereiche angrenzender Gehölzbestände in das Vorhabengebiet einbezogen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestands werden PKW-Stellplätze soweit wie möglich außerhalb der Kronenbereiche des vorhandenen Baumbestands angeordnet. Durch eine Anordnung der Druckrohrleitung entlang des Geh- und Radwegs in der Wegemitte können darüber hinaus Beeinträchtigungen des Baumbestands entlang des Leitungsverlaufs minimiert werden. Zur Schaffung einer Sichtbeziehung zwischen dem geplanten Gebäude und der Aktienstraße wird zur Minimierung von Eingriffen in den Baumbestand soweit möglich eine Aufastung bzw. ein Kronenrückschnitt durchgeführt. Hierdurch können Fällungen von Einzelbäumen zum Teil vermieden werden. Durch eine flankierende ökologische Baubegleitung wird die Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sichergestellt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberheidstraße / Cafe del Sol - R 26 (v)“.

Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs werden die für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtskräftigen Festsetzungen der Altbebauungspläne hinsichtlich überbaubarer Flächen und Verkehrsflächen berücksichtigt. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planungszustand ergibt sich eine rechnerische Aufwertung von 13.090 Wertpunkten. Der Verlust von Waldflächen im Sinne des Landesforstgesetzes NRW in einer Größenordnung von 2.590 m² im Bereich des Gehölzbestands an der Aktienstraße wird durch Waldersatzpflanzungen (5.750 m²) nordöstlich der Oberheidstraße im Verhältnis 1:2 kompensiert. Der zusätzlich forstrechtlich geforderte Waldersatz im Umfang von 2.250 m² erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos (Gemarkung Ickten, Flur 2, Flurstück 93).

Insgesamt wird nach Forderung des Regionalforstamtes Ruhr im Rahmen des Vorhabens eine Gesamtfläche von 8.000 m² aufgeforstet. Diese resultiert aus dem forstlichen Funktionsverlust des Waldbestandes (Gesamtgröße ca. 4.000 m²) an der Aktienstraße durch das teilweise Abholzen des Gehölzbestandes. Mit der Aufforstung können Beeinträchtigungen in die Waldfunktionen umfänglich ausgeglichen werden.

- Für das **Schutzgut Boden** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde wurden Bodenuntersuchungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Die Untersuchung ergab tiefgründige Umlagerungsböden, die durch Beimengung anthropogener Substrate gekennzeichnet sind. Der Naturnähegrad wird als sehr gering eingestuft.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Oberheidstraße ist von einem weitgehenden Erhalt der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen. Durch die Neuanlage von Gehölzen werden diese Bodenverhältnisse erhalten und geschützt.

- Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Mit der nordöstlich der Oberheidstraße geplanten Waldentwicklung kann im Vergleich zur derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit einem verringerten Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser ausgegangen werden. In Folge der geplanten örtlichen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Umfang der Grundwasserneubildung.
- Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten. Die vorliegende Planung reagiert hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** insoweit darauf, als dass Gehölzbestände in Teilen erhalten bleiben und im Rahmen des Vorhabens eine Gesamtfläche von 8.000 m² aufgeforstet wird.
- Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist daher nicht betroffen.

3 Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen 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 2 am 29.04.2014, Planungsausschuss am 06.05.2014), zum Auslegungsbeschluss (Bezirksvertretung 2 am 13.08.2015, Planungsausschuss am 25.08.2015) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberheidstraße/Cafe del Sol – R 26 (v)“ durchgeführt.

Parallel zum Auslegungsbeschluss erfolgte der Beschluss über die Neuabgrenzung des Vorhabengebietes. Nördlich der Oberheidstraße wurde das Vorhabengebiet um eine Fläche von etwa 165 m² verkleinert. Diese Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neuer Friedhof Dümpten – C 15“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll auch zukünftig aufrechterhalten werden, da dies weiterhin den Entwicklungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr entspricht. Ein Planungserfordernis für diesen Bereich gibt es demnach nicht.

Die während der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.06.2014 bis 08.07.2014, Öffentlichkeitsversammlung am 24.06.2014, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 23.05.2014 bis 08.07.2014) und der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.09.2015 bis 08.10.2015, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 28.08.2015 bis 08.10.2015) 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:

Wald/ Klimaschutz

- *Anstatt des Waldes sollten bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden*
- *Rodung des Waldes steht im Widerspruch zum Klimabündnis*
- *Erhalt des Waldes anstatt Sichtbarkeit des Gastronomiebetriebs*
- *Wichtigkeit des Waldes für den Immissionsschutz/ Filterwirkung*
- *Rodung von Wald in waldarmer Region*
- *Fehlende Eignung der geplanten Aufforstungsfläche für diesen Zweck*
- *Besonderer Bestandsschutz des Waldes*

Verkehrliche Aspekte

- *Fehlender Bürgersteig entlang der Oberheidstraße*
- *Erhöhung des Autoverkehrs, dadurch Erhöhung des CO₂-Ausstoßes, des Lärms und der Abgase/ Feinstaub*
- *Verlegung der Straßenbahnwendeanlage geplant?*

Sonstige Aspekte

- *Entstehende Kosten/ Folgekosten für die Stadt Mülheim*
- *Kostenübernahme für Kanalanschluss*
- *Architektur des Gebäudes*
- *Prüfung alternativer Standorte*
- *Ablauf Planverfahren*

Die Anregungen wurden wie folgt gewertet:

Wald/ Klimaschutz

Die Rodung dient einerseits der besseren Wahrnehmbarkeit des Cafe del Sol, andererseits ist ein Rückschnitt bzw. eine Rodung einzelner Gehölze auch für die Freihaltung der Oberleitungen der Straßenbahn erforderlich. Der Waldausgleich erfolgt nach den Anforderungen des zuständigen Regionalforstamts im Verhältnis 1:2 überwiegend in direkter Nähe zum Eingriff.

Der Gehölzbestand hat durch seine geschlossene und dichte Ausprägung zwar eine Funktion als Schutzpflanzung, jedoch aufgrund der geringen Durchströmbarkeit nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Filterfunktion.

Verkehrliche Aspekte

Eine Verlegung der Straßenbahnwendeanlage ist nicht geplant. Der Ausbau der Oberheidstraße ist seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr unabhängig von der Ansiedlung des Cafe del Sol für das Jahr 2018 geplant. Die zugrunde liegende Planung sieht beidseitig einen Gehweg und einen Radfahrstreifen vor.

Einer Verschlechterung der Verkehrsqualität wird durch eine Anpassung des Signalprogramms an die neue Verkehrssituation entgegen gewirkt.

Eine relevante Erhöhung des CO₂-Ausstoßes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist zu konstatieren, dass der Standort eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV aufweist und das Grundstück des Cafe del Sol direkt über einen Fuß- und Radweg erschlossen wird. Somit ist der Standort nicht nur für den motorisierten Individualverkehr gut er-

schlossen, sondern auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Ansiedlung des Cafe del Sol ist nur marginal.

Sonstige Aspekte

Die Formsprache der Architektur ist in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Es handelt sich um ein Gebäude im Kolonialhausstil.

Alle im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt. Es ist vorgesehen, das Bauleitplanverfahren bis Ende des Jahres 2015 abzuschließen. Im Anschluss kann die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden.

Für die Ansiedlung des Cafe del Sol ergeben sich keine Folgekosten, die von der Stadt bzw. der Allgemeinheit zu tragen sind. Alle im Rahmen dieser Ansiedlung entstehenden Kosten, so auch die Kosten zum Anschluss an das Kanalnetz, werden vom Vorhabenträger übernommen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die *RWW, Verteilnetzbetrieb*, wies auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen hin. Die Stellungnahme wurde dem Investor mit der Bitte um Beachtung übermittelt.

Die *Mülheimer Verkehrsgesellschaft mbH* wies auf die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gleisschleife Aktienstraße, bebaut mit Gleis- und Fahrstromanlagen sowie einer Toilettenanlage, hin. Darüber hinaus verwies sie auf das Erfordernis eines Stabgitterzauns zwischen der Verkehrsfläche und dem gastronomischen Betrieb. Die Anregungen wurden im Bebauungsplan bzw. vertraglich geregelt. Der Anregung wurde gefolgt.

Der *Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen* wies auf die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen laut FStrG hin. Auf den notwendigen Ausschluss von Werbeanlagen, das Verhindern einer Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahnauffahrt sowie des Nachweises der erforderlichen Grünzeiten für Linksabbieger von der Aktienstraße in die Oberscheidstraße wurde ebenfalls hingewiesen. Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszonen wurden als nachrichtliche Übernahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Anbauverbotszone keine Pflichtstellplätze, keine Werbeanlagen und Fahnenmasten errichtet werden dürfen. Zum Ausschluss der Blendwirkung wurde ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts

wurde überprüft, die verkehrstechnischen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger finanziert. Ein entsprechender Passus wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der *Landesbetrieb Wald und Holz* teilte mit, dass die Belange des Waldes berücksichtigt sind, wenn innerhalb des Vorhabengebiets eine Fläche von 8.000 m² mit dem Planzeichen Wald bezeichnet und innerhalb von zwei Jahren aufgeforstet wird. Für die Inanspruchnahme des Waldbestands von rund 2.510 m² im Bereich der Straßenbahnwendeanlage wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Regionalforstamt Ruhr eine forstrechtliche Kompensation von 8.000 m² im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Aufforstung erfolgt zum größten Teil innerhalb des Vorhabengebietes. Der verbleibende Rest erfolgt über das städtische Ökokonto (externe Fläche).

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53*, wies auf die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone laut FStrG sowie auf die Notwendigkeit zur Beteiligung anderer Fachbehörden hin. Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Fachbehörden wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Der *LVR - Amt für Bodendenkmalpflege* regt an, einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Es wurde ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die vom *Amt für Umweltschutz* erhaltenen Hinweise und Anregungen (insb. Landschaftsschutz, Landschaftsbild, Waldumwandlung, Artenschutz, Klimaschutz, Lärmschutz, Lufthygiene, Entwässerung) wurden in die Planung einbezogen.

Die *Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW*, teilte mit, dass das Vorhabengebiet über Bergwerksfeldern liegt und deren Eigentümer zu beteiligen seien. Die Eigentümer wurden beteiligt, das Vorhandensein der Bergwerksfelder wurde als textliche Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die *E.ON.SE* weist darauf hin, dass nach den geologischen Begebenheiten im Bereich des Bergwerksfeldes ein Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Das Vorhandensein der Bergwerksfelder wurde als textliche Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der *Regionalverband Ruhr* weist darauf hin, dass das Vorhabengebiet in einem freiräumlich geprägten Bereich liegt, welcher Teil des regionalen Grünzugs B ist. Die Entwicklung des Gastronomiebetriebs erfolgt auf einer Fläche, für die bereits heute Planungsrecht besteht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der *Berufsfeuerwehr* wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der *Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf* teilte einen Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges mit und empfiehlt eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der überbauenden Fläche im Zuge der Baumaßnahme. Ein Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im zweiten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, wurde von einer Bürgerin teils neue Anregungen mitgeteilt, teils die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut aufgegriffen.

Folgende Diskussionsfelder wurden seitens der Bürgerin angesprochen:

Wald

- *Erhalt des Waldes anstatt Sichtbarkeit des Gastronomiebetriebs*
- *Keine kurzfristige Eignung der Aufforstungsflächen für den Klimaschutz*

Verkehrliche Aspekte

- *Erforderlichkeit des Ausbau der Oberheidstraße an der Einmündung, obwohl Engpass zwischen Mühlenstraße und Wenderfeld gesehen wird*

Sonstige Aspekte

- *Entstehung von Folgekosten für die Stadt*

Die Rodung des Waldes erfolgt im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens nach Landesforstgesetz NRW in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Ruhrgebiet.

Die Eingriffsregelung ist grundsätzlich so angelegt, dass innerhalb einer Menschengeneration (25-30 Jahre) der Status quo erreicht wird. Hierbei wird die gesamte ökologische Funktion des Eingriffsbereichs betrachtet und seine dynamischen Prozesse berücksichtigt. Nach 30 Jahren weist die Ausgleichsmaßnahme eine deutlich höhere Wertigkeit auf als die verloren gegangene Struktur.

Der Ausbau der Oberheidstraße wurde von der Stadt Mülheim an der Ruhr bereits 2002 beschlossen und steht nicht im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Cafe del Sol. Die Oberheidstraße soll aufgeweitet und um einen Rad- und Fußweg auf beiden Straßenseiten ergänzt werden. Der Ausbau soll im Jahr 2018 erfolgen. Für den Ausbau der Ober-

heidstraße entstehende Kosten stehen damit nicht im Zusammenhang mit dem Planverfahren.

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

Der *Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen* wies auf die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone laut FStrG hin. Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind als nachrichtliche Übernahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

Die *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53* wies darauf hin, die Fachbehörden Landesbetrieb Straßen, den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege und die Umweltbehörden zu beteiligen. Die Beteiligungen erfolgten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Das *Amt für Umweltschutz* wies auf redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht hin, die entsprechend eingearbeitet wurden. Die Anregungen zum Durchführungsvertrag wurden ebenfalls berücksichtigt.

4 Planungsalternativen

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt zurzeit brach. Die Umsetzung der im Bebauungsplan „Heelwegsfeld - R 12“ von 1981 festgesetzten Sporthalle konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden und entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Mit dem Vorhaben zur Realisierung eines Standorts für ein Cafe del Sol besteht ein Konzept, welches der Grundstücksgröße und der verkehrsgünstigen Lage des Standorts entspricht und eine sinnvolle Nachnutzung für den brachliegenden Standort darstellt. Der Investor hat die Verfügungsgewalt über das Grundstück und es besteht somit die Möglichkeit im Sinne der Innenentwicklung ein bereits vormals genutztes Grundstück (ehemalige Ziegelei) einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Grundstück ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen, als auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sowie an einen Rad- und Fußweg angebunden.

Andere, sensiblere Nutzungsarten wie z.B. Wohnnutzung kommen auf der Fläche aufgrund der Immissionssituation nicht in Frage. Auch eine landwirtschaftliche Nutzung ist

aufgrund der vorliegenden anthropogen überformten Böden und der geringen Flächengröße nicht empfehlenswert.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind sinnvolle Planungsalternativen nicht erkennbar.

Da die Ziele dieses Bebauungsplans mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser voraussichtlich am 10.12.2015 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossen.



Planzeichenerklärung

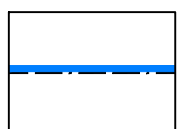
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gastronomischer Betrieb

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

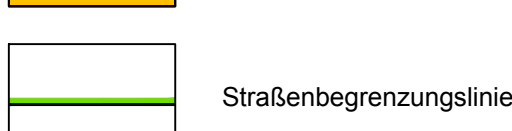
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

O offene Bauweise

Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahnwendanlage

4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünverbindung

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (N) und Stellplätze (St) (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Sonstige Signaturen

Katasterkoordinat
Anbauverbotszone 40m
Anbaubeschränkungszone 100m

Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Koordinatenliste UTM/ ETRS 89			
Koordinate	Rechtswert	Hochwert	
P 1	32355102,7	5701989,0	
P2	32355084,0	5702012,2	

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Zweckbestimmung „Gastronomischer Betrieb“ sind zulässig:

- eine gastronomische Einrichtung mit Gastraum und Außengastronomiebereich sowie weitere für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten wie Küchen-, Lager- und Kühlräume, Sanitärräume, Sozialräume, Abstell- und Technikräume
- dem Betrieb dienende Nebenanlagen und Stellplätze

2. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Diese sind nur in den als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

3. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

3.1 Waldentwicklung

Auf der festgesetzten Waldfläche ist ein Laubwald bodenständiger Arten gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan zu entwickeln.

Der innerhalb der Maßnahmenfläche bestehende Laubwald im nordwestlichen Randbereich sowie die bestehenden Gebüsche im südöstlichen Randbereich sind zu erhalten und in die Waldentwicklung einzubeziehen. Die sieben Einzelbäume nördlich der Oberheidstraße sind ebenfalls zu erhalten und in die Waldentwicklung einzubeziehen.

Für die flächige Pflanzung ist herkunftsgesicherte Forstware, 3jährig verschult in der Pflanzqualität 80 - 120 cm zu verwenden. Bei entsprechender Pflanzqualität ist in einem Pflanzraster von 2,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Bei größeren Qualitäten können weitere Abstände angenommen werden (2,0 m x 1,5 m/ 2,5 m x 1,5 m). Die Waldanpflanzung ist durch Windschutzzune vor Verbiss zu schützen.

Im Anschluss an die Oberheidstraße sowie zu angrenzenden Ackerflächen sind Waldrandstrukturen von mindestens 10 m Breite zu entwickeln. Hier sind Baumarten 2. Ordnung und Strauchgehölze zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Waldentwicklung:

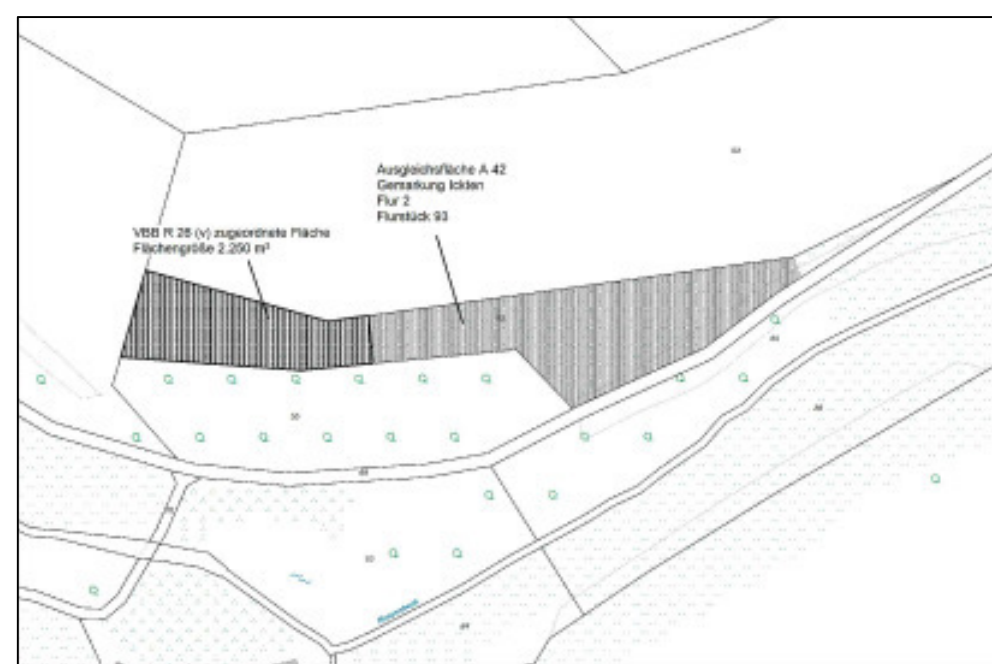
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	80 %
Carpinus betulus (Hainbuche)	15 %
Tilia cordata (Winter-Linde)	5 %

Waldrandentwicklung

Crataegus monogyna (Weißdorn)	10 %
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	20 %
Corylus avellana (Haselstrauch)	20 %
Rosa canina (Hundsrose)	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	10 %
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	10 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	20 %

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein Waldersatz mit einer Fläche von 2.250 m² erfolgt über das städtische Ökotoiko. Es werden Maßnahmen aus dem Ökotoiko auf folgendem Flurstück zugeordnet: Gemarkung Ikten, Flur 2, Flurstück 93.



4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Baufelddränung

Die Baufelddränung (Entfernung von Gehölzen) ist zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchzuführen. Zum Schutz von Fledermausen sind die Füllungen nur bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Darüber hinaus sind die Baumbestände vor und während der Fällung durch einen biologischen Fachgutachter zu untersuchen.

4.2 Ersatzquartiere

Im Sinne einer vorsorgenden Schaffung von Ersatzquartieren sind im Plangebiet 10 Fledermauskästen gemäß den Spezifikationen der Artenschutzprüfung aufzuhängen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Anlage von gestalteten Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan auf einer Fläche von mindestens 1.658 m² gestaltete Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil anzulegen.

Auf der mit [3] gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls gestaltete Grünflächen mit vorherrschendem Wiesenanteil anzulegen.

Innerhalb der mit [3] gekennzeichneten Pflanzfläche ist die Errichtung einer Toilettenanlage für die MVG zulässig. Der Standort und der Leitungsverlauf sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 01.03.2014 bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
I.A.

5.2 Anlage von Strauchpflanzungen bodenständiger Arten

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan auf einer Fläche von mindestens 887 m² Strauchpflanzungen vorzusehen.

Auf der mit [1] gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls Strauchpflanzungen vorzusehen.

Die Pflanzflächen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die Qualitäten zweimal verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 80-120 cm, zu verwenden.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher	Prozent
Crataegus monogyna (Weißdorn)	20 %
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	20 %
Corylus avellana (Haselstrauch)	10 %
Prunus spinosa (Schlehe)	10 %
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	10 %
Rosa canina (Hundsrose)	20 %
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	10 %

5.3 Anlage von Ziersträuchern/ bodendeckenden Gehölzen

Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan zur Gliederung der Stellplatzflächen auf einer Fläche von mindestens 340 m² Pflanzflächen mit niedrigen Strauchgehölzen/ bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Zu verwenden ist z.B. die Bodendeckerrose „Aspirin“.

5.4 Anlage einer zweischürigen Extensivwiese

Die mit [2] gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nach einer fachgerechten Vorbereitung der Fläche mit Landschaftsrassen (Rasenmischung RSM 8.1: Biotopflächen - Variante 1) einzusäen.

Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist die Fläche durch zweijährliche Mahdtermine extensiv zu pflegen. Die Fläche ist dauerhaft als Wiese zu erhalten.

5.5 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Vorhabengebiet sind gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan mindestens 39 Laubbäume 2/3. Ordnung zu pflanzen. Davon müssen im Bereich des sonstigen Sondergebiets im Bereich der Stellplatzanlage mindestens 25 Bäume gepflanzt werden. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Als Mindestqualität sind dreimal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm folgender Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)	
Malus sylvestris (Holzapfel)	
Salix caprea (Sal-Weide)	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Sorbus aria (Mehlbeere)	

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Erhalt von Vegetationsstrukturen

Die Vegetationsstrukturen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit der Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Blinkende oder sich bewegend Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, sind unzulässig.

II Kennzeichnungen

1. Bergbau

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeldern „Elsa“ und „Vereinigter Kronprinz“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkfeld „Neu-Essen“. Eigentümern der Bergwerkfelder „Elsa“ bzw. „Vereinigter Kronprinz“ ist die E.ON SE. Eigentümern des Bergwerkfeldes „Neu-Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft.

Nach den vorliegenden Grubenbildern hat im Bereich des Vorhabengebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Im Grubenbild „Oberhauskesbänke“ ist ein „BI, Luftschicht“ dargestellt, dessen Verlauf innerhalb der Grubenbaue hieraus nicht ersichtlich ist. Aus den Baureissen des Grubenbildes „Ver. Seilbeck“ wird ersichtlich, dass sich der Schacht als seigerer Grubenbau zwischen den Flözen „Cronenberger Adit“ (=Getting) und Flöz „Fuchs“ (=Kreftenschier 2) befindet. Der Schacht steht nach Projektion in die Schichtebene in einer Tiefe von ca. 100 bis 140 m unter Tagesoberfläche. Dort, wo der Blindschacht im Schnitt liegen würde, ist ein weiterer seigerer Grubenbau aufgetragen. Vermutlich ist dieser Grubenbau nicht verwirklicht worden.

Nach der allgemeinen Lehmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone (§ 9 Fernstraßengesetz).

Rechtsgrundlagen :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 295), zuletzt geändert durch Art. 2 C des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307).

Bundesfernstraßengesetz (FSrG) vom 6. August 1963 (BGBl. I S. 903), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388).

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einflussbereich der planfestgestellten Bundesautobahn 40. Die Anbauverbotszone von 40 m und die Anbaubeschränkungszone von 100 m befinden sich innerhalb des Vorhabengebietes.

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Pflichtstellplätze, Werbeanlagen oder Fahnenmasten errichtet werden. Auf den § 9 FSrG wird verwiesen.

2. Luftverkehrsrechtliche Genehmigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12-16a LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsrecht 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 149,0 m über NN. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

IV Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen sind im Umfeld stehende Bäume nach RAS-LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Vor der Fällung von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Fällantrag zu stellen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 sowie anderer historischer Unterlagen hat einen konkreten Verdacht auf vermehrte Kampfhandlungen im Vorhabengebiet ergeben. Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Aufgraben). Eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Im Vorhabengebiet sind Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 vorhanden. Diese sind in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzuschleichen.

Erfolgen Erdbarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdektion empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Verge von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Abstelle Overath, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die horizontale und vertikale Heterogenität der Bodeneigenschaften aufgrund der flächenhaften anthropogenen Überprägung ist bei der Anlage einer Regenwasserversickerung zu berücksichtigen.

5. Vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde stellt eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Sofern die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ erforderlich.

Bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ist ein notwendiger Restquerschnitt von 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Die Vorgaben nach § 5 BauO in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind zu beachten.

Für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6. Blendwirkung

Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Auffahrt zur Bundesautobahn 40 ist grundsätzlich auszuschließen. Beleuchtungsanlagen auf der Stellplatzanlage sind daher nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn hin abzuschirmen. Zur Abschirmung des Parkplatzes ist ein ausreichend hoher Blendschutz, z.B. als Mauer, Wall, Zaun oder eine immergrüne Hecke zu errichten.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. DIN-Normen

Die DIN-Normen können dauerhaft beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster u. d. Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.



Stadt Mülheim an der Ruhr
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“
Planzeichnung (Blatt 1)
Maßstab 1:500
Gemarkung: Dümpten
Flur: 9 und 10
Flurstücke: 53, 278 (tlw.), 363 (tlw.), 371, 376, 377, 378, 379, 424, 425

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gastronomischer Betrieb
(§ 11 BauNVO)

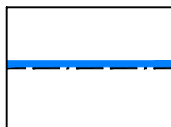
2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

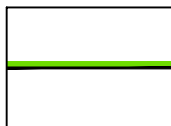
o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Straßenbahnwendeanlage

4. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünwegeverbindung

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

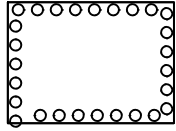
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)



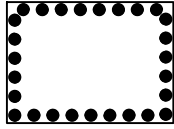
Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

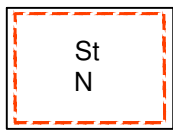


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



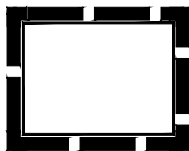
Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (N) und Stellplätze (St)

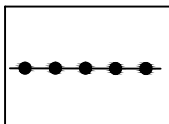
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 12 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Sonstige Signaturen



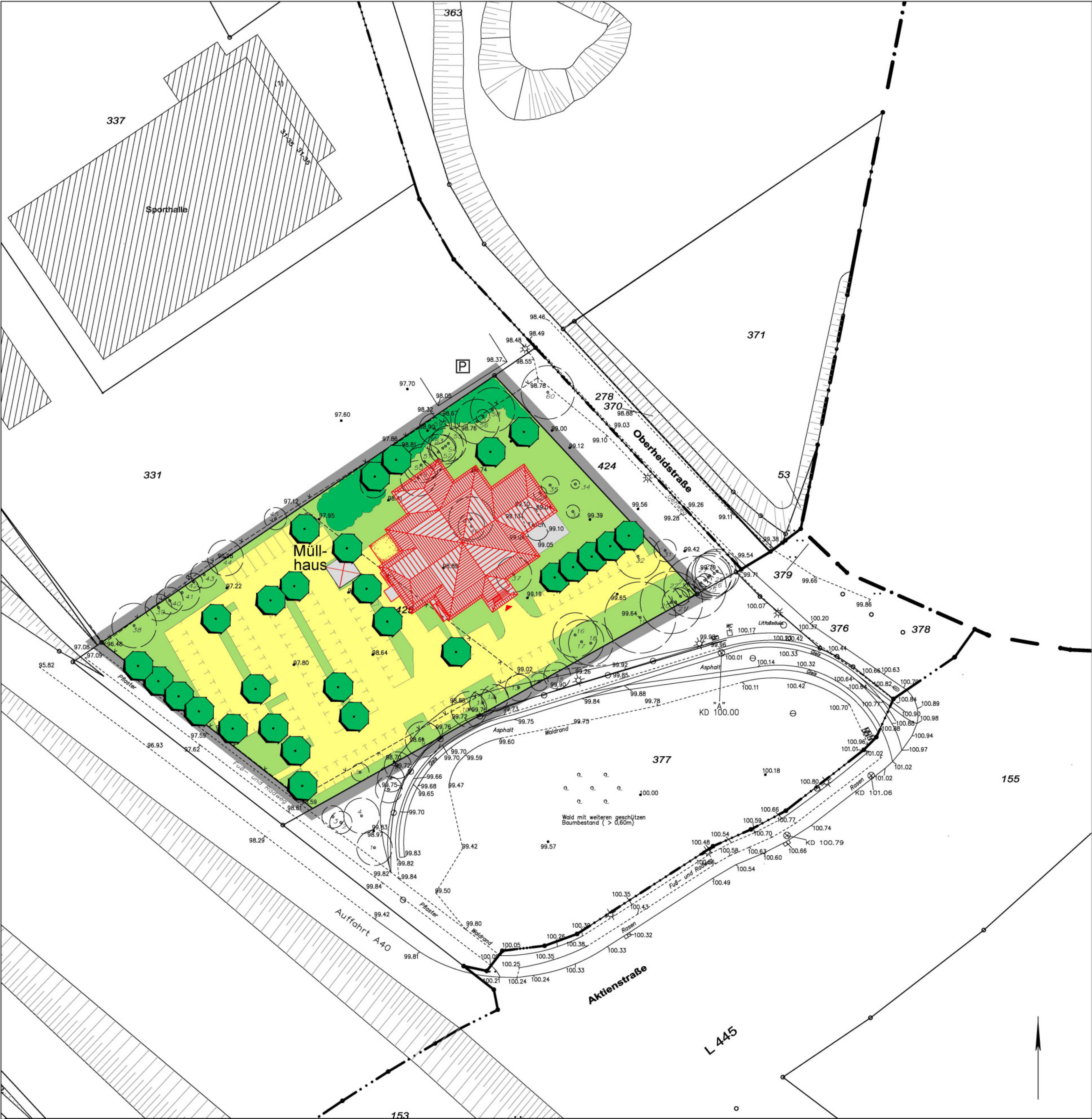
Katasterkoordinate

Anbauverbotszone 40m

Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

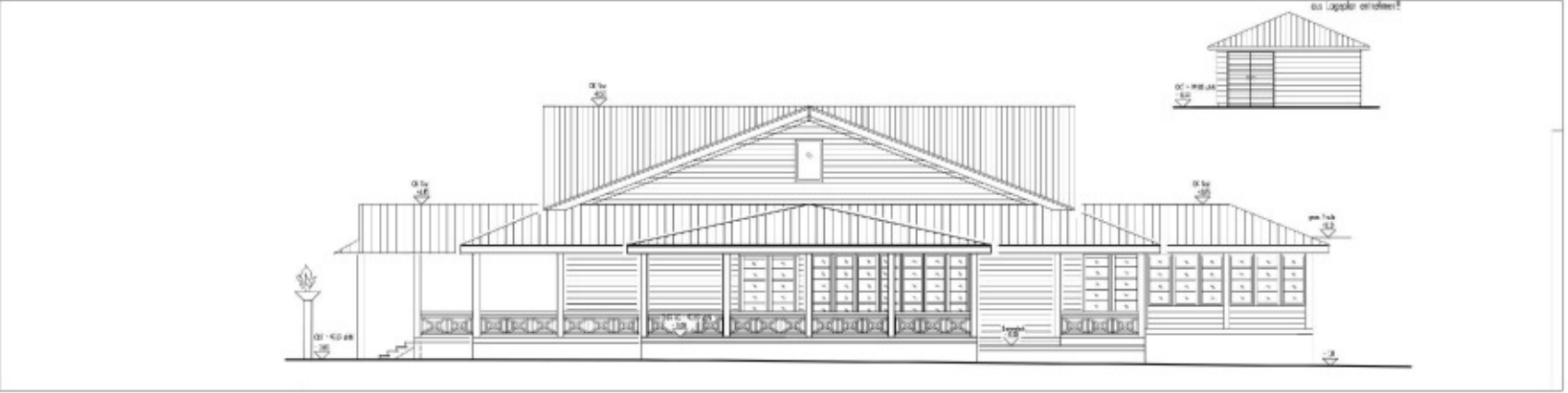
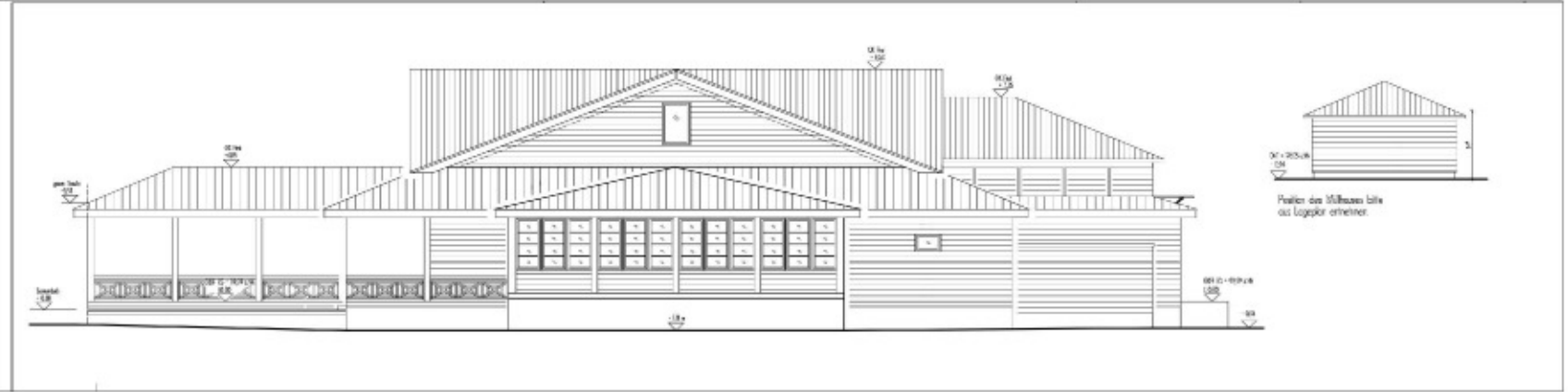
Anbaubeschränkungszone 100m

Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG)



Legende

- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- geplantes Gebäude
- geplante Zufahrt und Stellplätze
- geplante Grünflächen
- geplante Bäume
- vorhandene Bäume



Vorhabenträger: Zweite Gastro & Grund GmbH Frankenstraße 45 31135 Hildesheim	vorhabenbezogener Bebauungsplan: rheinruhr.stadtplaner henning schmidt diplomingenieure Juliusstraße 6 45128 Essen	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mülheim an der Ruhr, den Im Auftrage des Rates der Stadt Oberbürgermeisterin Schriftführerin	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der Planzeichnung (Blatt 1) sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr ortsüblich bekannt gemacht worden. Mülheim an der Ruhr, den Die Oberbürgermeisterin Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung I.A.	Stadt Mülheim an der Ruhr Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberheidstraße/ Cafe del Sol - R 26 (v)“ Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) Maßstab 1:500 Gemarkung : Dümpten Flur : 10 Flurstück : 425
--	--	---	---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Oberheidstraße / Cafe del Sol – R 26 (v)“

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

Mülheim an der Ruhr, den 07.01.2016

Der Oberbürgermeister

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

