

Bebauungsplan

„Kassenberg / Lindgens-Areal – X 12“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Broich, Saarn

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan	4
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Bestandsbeschreibung.....	5
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.2 Bebauungspläne	8
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Sonstige Planungen	8
3. Anlass und Ziel der Planung	9
3.1 Anlass zur Planaufstellung	9
3.2 Ziele der Planung.....	9
4. Städtebauliche Konzeption	11
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	13
4.4 Entwässerungskonzept	13
4.5 Gender Mainstreaming	13
5. Städtebauliche Kenndaten	14
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen ..	14
6.1 Verfahren	14
6.2 Planungsalternativen.....	14
Teil B: Entwurf zum Umweltbericht	16
1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung	16
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	17
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	20

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	20
2.2	Schutzgut Mensch.....	20
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft.....	22
2.4	Schutzgut Boden/ Fläche	22
2.5	Schutzgut Wasser.....	23
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	24
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	25
4.	Weiteres Vorgehen	25
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25

Teil A: Darlegungstext zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf der westlichen Ruhrseite, Gemarkung und Stadtteil Broich, Flur 10, Flurstücke 93, 99, 101, 102, 104, 114, 115, 117, 118, 123, 124 und 237 und Flur 11, Flurstücke 301 und 427 sowie Stadtteil und Gemarkung Saarn, Flur 1, Flurstücke 742, 750, 751, 806-809, und Flur 3, Flurstücke 17, 18, 22, 23, 28 und 29. Es umfasst eine Fläche von ca. 14,3 ha. Das Plangebiet umfasst im Norden die Straße Kassenberg und die Saarner Auenweg-Brücke, im Westen die Straße Kassenberg/ Düsseldorf Straße, im Süden verläuft die Plangebietsgrenze südlich des Parkplatzes an der Mintarder Straße an der Nordgrenze der Tennisplätze und im Osten wird das Gebiet durch die westliche Ruhruferzone begrenzt.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in ca. 1,5 km Entfernung auf der östlichen Ruhrseite.

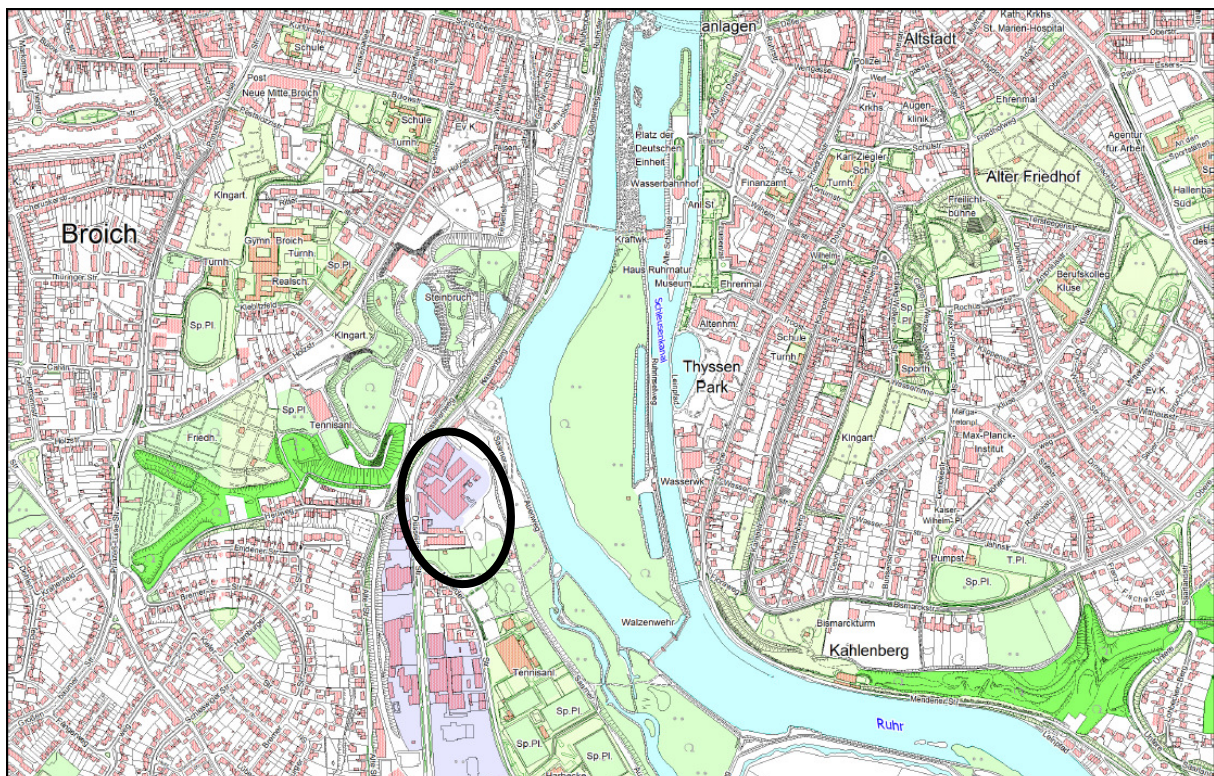


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

1.2 Bestandsbeschreibung

Städtebau und Denkmalschutz

Auf der Fläche befinden sich die ehemaligen Gebäude der Lederfabrik Lindgens, die bis Mitte der 1990er Jahre in Betrieb war. Im Anschluss wurden die Gebäude bis Mitte 2016 von der Lederfabrik Seton genutzt.

Das Gebäude Kassenberg 4 steht bereits seit dem Jahr 1989 unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine um 1800 erbaute, zweigeschossige Backsteinvilla mit Schmuckformen in Putz. Der Vorgartenbereich ist durch einen schmiedeeisernen Zaun zur Straße hin abgetrennt.

Der Gebäudekomplex der Lederfabrik Lindgens, Kassenberg 2/ 2a mit den Gebäudeteilen Fabrikgebäude von 1915/16, Verwaltungsgebäude von 1922, Kraftzentrale mit Schornstein und das sogenannte Pfortnerhaus ist seit 2017 vorläufig eingetragenes Baudenkmal.

Verkehr und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über die Straßen Kassenberg, Düsseldorfer Straße und Mintarder Straße erschlossen. Auf dem Kassenberg/ der Düsseldorfer Straße verkehren mehrere Buslinien. Dieser Straßenzug ist Teil der Bundesstraße 223.

Für den ruhenden Verkehr befinden sich aktuell Parkmöglichkeiten entlang des Kassenberg und der Düsseldorfer Straße sowie auf dem Parkplatz an der Mintarder Straße und auf den privaten Grundstücksflächen.

Technische Infrastruktur (Entwässerung und Versorgung)

Das Plangebiet ist an die technischen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden. Die Hauptleitungen verlaufen überwiegend in der Düsseldorfer Straße. Im südlichen Plangebiet befindet sich zudem ein Regenüberlaufbecken.

Entlang der Mintarder Straße bis zum Kassenberg verlaufen zwei Gasfernleitungen der Firma Thyssengas.

Soziale Infrastruktur

Als nächste Grundschule liegt die „Grundschule am Saarnberg“ in ca. 1,2 km Entfernung südlich des Plangebietes. Die nächsten weiterführenden Schulen befinden sich in nördlicher Richtung zwar nur rund 500 m Luftlinie entfernt, aufgrund der

topographischen Gegebenheiten sind es aber ca. 1,8 km Fußweg. Hier befinden sich das Gymnasium Broich sowie die Realschule Broich.

Eine Kindertagesstätte findet sich ebenfalls in rund 1,2 km südlicher Richtung in der Düsseldorfer Straße sowie weitere Einrichtungen in der Nähe des o.g. Schulzentrums Broich.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße sowie im Dorf Saarn.

Heubach

Gegenüber dem Plangebiet von Westen kommend mündet der Heuweg auf die Düsseldorfer Straße. Im Grünbereich zwischen Holzstraße, Prinzeß-Luise-Straße und Heuweg fließt heute noch der Heubach, ein ständig wasserführendes Gewässer.

Das Gewässer wird derzeit im Kreuzungsbereich Heuweg / Düsseldorfer Straße in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Da die Bezirksregierung Düsseldorf eine Entflechtung von Fremdwassereinleitungen fordert, ist im Rahmen von Überplanungen eine Entflechtung vorzunehmen.

Historische Karten belegen, dass der Heubach zusammen mit dem Bühlsbach über das Lindgens-Areal in die Ruhr entwässerte. Da es die Pflicht der Stadt ist, den Regelungsbescheid der Bezirksregierung umzusetzen, ist die Offenlegung des Heubachs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Eine Studie im Auftrag des Umweltamtes aus dem Jahr 2018 zeigt Möglichkeiten auf, wie der Bach zur Ruhr zu führen ist.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Rand der Kaltluftbahn des Ruhrtals. Eine Bebauung sollte so erfolgen, dass das künftige Baugebiet nicht vom Kaltluftstrom abgeschnitten wird oder eine Barriere bildet.

Schadstoffgrenzwerte aus dem Verkehr werden ausweislich der 2018 durchgeführten Bereichsplanung Verkehr entlang des Straßenzuges Düsseldorfer Straße/ Kassenberg nicht überschritten. Im weiteren Verfahren ist die Untersuchung auf den letztendlichen Planungsstand anzupassen und zu konkretisieren.

Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm vom Kassenberg und der Düsseldorfer Straße vorbelastet. Die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation sind im Verfahren auf die konkretisierte Planung zu untersuchen. Im straßennahen Bereich werden voraussichtlich erhöhte schalltechnische Anforderungen bis Lärmpegelbereich V erwartet.

Gewerbelärm

Im südlichen Plangebiet ist der Lagerbetrieb Shurgard ansässig. An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Die betrieblichen Belange dieser Gewerbebetriebe sind im Verfahren zu berücksichtigen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Radius des Verkehrsflughafens Essen-Mülheims. Darüber hinaus ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zukünftige Streckenführungen unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet tangiert im südlichen Bereich randlich den Abstandsradius eines Störfallbetriebes. Eine Bebauung auf dem Gelände der ehem. Lederfabrik liegt aber außerhalb dieses Radius.

Altlasten

Das Gelände der Firma Lindgens wurde über 130 Jahre lang als Lederfabrik genutzt. Es ist flächendeckend mit Bauschutt, Schlacke, Asche, Bergematerial und stellenweise auch ledergerbereitypischen Abfällen mit Mächtigkeiten von ein bis vier Metern angeschüttet. Im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten liegen lokal deutlich erhöhte Schadstoffgehalte vor. Im Falle einer Wohnnutzung wird eine Beseitigung oder eine Überdeckung der Anschüttungen notwendig. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens müssen diese Aspekte gutachterlich geprüft und bearbeitet werden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt nach aktuellem Erkenntnisstand nicht im Einflussbereich des Bergbaus.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellte das Plangebiet als „*Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)*“ dar. Da dieses Ziel nicht den Zielen des Bebauungsplans entspricht, wurde das Änderungsverfahren „Nr. 22 MH (Düsseldorfer Straße/ Kassenberg“ für den RFNP durchgeführt. Künftig soll das Plangebiet als „*Wohnbaufläche/ Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)*“ dargestellt werden. Der Abschluss des Verfahrens steht unmittelbar bevor.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr des Regionalverbands Ruhr (RVR) stellt im Entwurf das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine Übereinstimmung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 31.08.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kassenberg / Mintarder Straße – X 6“ und ist als Industrie- bzw. Gewerbegebiet (GI/ GE) festgesetzt. Durch den Bebauungsplan „Kassenberg / Lindgens-Areal - X 12“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kassenberg / Mintarder Straße – X 6“ aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem Februar 2005 rechtskräftigen Landschaftsplans.

2.4 Sonstige Planungen

Teilraumentwicklungskonzept

Das am 10.07.2003 vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossene Teilraumentwicklungskonzept Saarn sieht für die Flächen an der Düsseldorfer Straße Entwicklungspotentiale für gewerbliche Nutzungen.

Einzelhandelskonzept

Gemäß dem vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 25.06.2015 beschlossenen „Masterplan Zentren und Einzelhandel“ liegt das Plangebiet zwischen der Innenstadt (Hauptzentrum) und der Düsseldorfer Straße („Dorf Saarn“, Stadtbezirkszentrum). In der Nähe, an der Düsseldorfer Straße befinden sich Nahversorgungsbetriebe. Die Nahversorgung ist damit gesichert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht den Ansiedlungsregeln des Masterplans Zentren und Einzelhandel.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Das als Lindgens-Fläche bekannte Areal östlich der Düsseldorfer Straße/ des Kassenbergs soll im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung städtebaulich neu geordnet werden. Bisher ist das Plangebiet überwiegend als Industrie- (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Festsetzungen stammen aus der Zeit, in der mehrere Lederfabriken und andere emittierende Betriebe das Gebiet prägten. Nachdem der letzte Leder verarbeitende Betrieb im Nordosten des Plangebietes im Jahr 2014 seinen Produktionsstandort verlagert hat, soll das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Somit kann eine industriell vorge nutzte Fläche im Innenbereich weiterentwickelt werden, ohne dass es zu einer Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich kommt. Hierzu ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehen. Der Wettbewerb wurde im Mai 2019 abgeschlossen. Das Ergebnis soll als Grundlage der weiteren Planungen dienen.

3.2 Ziele der Planung

Folgende Ziele werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Nutzungsänderung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet in ein Gebiet für Wohnnutzung in Kombination mit angrenzendem, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen (Mischgebiet - MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Erhalt der stadtbildprägenden Baudenkmäler
- Stärkung/ bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung des Grünzuges entlang der Ruhr

Das Plangebiet ist derzeit mit großzügigen Baugrenzen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Um die besondere Lage an den Ruhrauen städtebaulich besser zu nutzen,

sollen die Flächen in Teilen künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Umnutzung wird zudem eine Neuordnung der Verkehrsflächen erforderlich.

Der industrielle Gebäuderiegel und das Verwaltungsgebäude, die an die Düsseldorfer Straße/ Kassenberg angrenzen, sollen aufgrund der markanten Backsteinfassaden erhalten werden. Dies gilt auch für das vorläufig unter Schutz gestellte Gebäude Kesselhaus mit Schornstein.

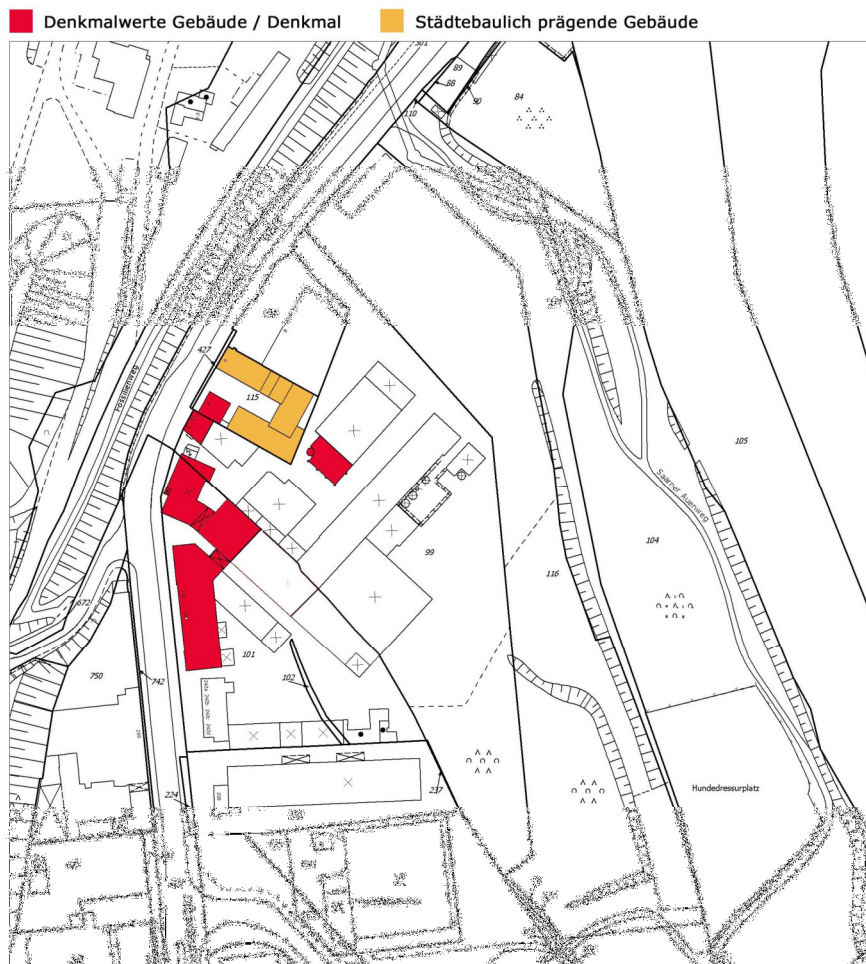


Abb. 2: Denkmalwerte und städtebaulich prägende Gebäude im Plangebiet

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Düsseldorfer Straße und von Allgemeinen Wohngebieten im rückwärtigen, in Richtung Ruhrauen orientierten Bereich, vorgesehen. Im südlichen Bereich des Lindgensgeländes sowie im Bereich des angrenzenden Lagerhauses soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans X 6, wie die öffentliche Grünfläche im Bereich der Ruhrauen, das Regenüberlaubecken sowie die Verkehrsflächen werden grundsätzlich in diesen Bebauungsplan übernommen und bei Bedarf ggf. im Detail angepasst.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet sollen überwiegend Flächen für Wohnungsbau festgesetzt werden, ergänzt durch einen Bereich als Mischgebiet im Übergang zu den bestehenden Gewerbebetrieben. Entlang der Düsseldorfer Straße und des Kassenbergs befinden sich denkmalwürdige Gebäude der ehemaligen Lederfabrik Lindgens, die erhalten werden sollen. Die hinzutretende Neubebauung soll die vorhandenen Gebäude zu einem neuen Quartier mit ablesbarer eigener Gestaltung und Identität ergänzen.

Aufgrund der Verkehrsimmissionen ist straßenbegleitend eine Nutzung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungen geplant. Zum Landschaftsraum der Ruhr hin sollen Wohnnutzungen angeordnet werden.

Im Süden befinden sich die Firma Shurgard sowie ein Regenüberlaufbecken, daran anschließend ein großer Parkplatz. Die Erschließung soll von Norden (Anschluss an den Kassenberg) sowie von Süden (über die Mintarder Straße) erfolgen. Eine Durchfahrt soll nicht möglich sein, um Schleichverkehre aus dem Gebiet heraus zu halten.

Grundsätzlich ist geplant, im Bereich der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg eine dichte Bauweise festzusetzen, die sich in Richtung Ruhr aufgelockert darstellt und so einen Übergang zur freien Landschaft der Ruhrauen schafft.

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine sinnvolle Anordnung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen auf der Fläche aus. Dies wird durch die Aufteilung des Geländes in ein Mischgebiet rund um die ehemaligen Gebäude der Lederfabrik Lindgens und ein Wohngebiet mit vier individuellen Wohnhöfen deutlich. Mit dieser Konzeption wird jedoch nicht nur Immissionskonflikten vorgebeugt, sondern es werden auch Wohnqualitäten für unterschiedliche Nachfrager geschaffen. Neben urbanen Lagen in Nachbarschaft zu gewerblichen Einheiten werden vier Wohnhöfe mit privaten Gärten sowie Ausblicken in die grünen Freiräume am Fluss vorgeschlagen. Die Wohnungen werden hier wie dort in einer städtischen Bauform (Geschosswohnungsbau) angelegt, die in ihrer Höhenentwicklung zwischen drei und vier Geschossen variiert. Einige städtebaulich markante Situationen werden durch etwas höhere Gebäude (fünf Geschosse) akzentuiert. Die Maßstäblichkeit der Bebauung ist dabei aus dem Bestand abgeleitet, lässt den alten Fabrikgebäuden aber ihre Wirkung im Siedlungsgefüge. Diese werden sowohl funktional als auch räumlich geschickt mit der neuen Bebauung verknüpft. Ein Platz („Lindgens-Platz“) als Zentrum des Quartiers und die gemeinsame Erschließungsachse fügen alt und neu zusammen. In Fortsetzung der Platzfläche führt eine „Grünfuge“ Richtung Flusslandschaft und erlaubt so einen direkten Zugang zur Ruhraue. Eingebettet in diese

Sicht- und Wegeachse wird der Heubach nunmehr aus dem Kanalnetz entkoppelt und als offenes, erlebbares Gewässer zur Ruhr geführt. Die beiden anderen Grünzäsuren dienen der Erschließung der Wohnhöfe und bündeln alle Ver- und Entsorgungsfunktionen sowie die Andienung der Tiefgaragen, in denen der ruhende Verkehr der Wohnungen untergebracht werden soll. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Quartiersparkhaus als Gemeinschaftsgarage vorgesehen. Die Ziel- und Quellverkehres werden somit auf kurzem Wege abzweigend von der Mintarder Straße und dem Kassenberg abgewickelt. Durchgangsverkehr wird vermieden, indem die Erschließungsachse von der Platzfläche unterbrochen wird. Hier ist lediglich die Durchfahrt für Feuerwehr und Müllfahrzeuge möglich. Für Fußgänger und Radfahrer werden dagegen vielfältige Wegebeziehungen eröffnet. Hervorzuheben ist die Anbindung an den Ruhrauenweg, der die Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch des „Dorf Saarn“ für Fußgänger und Radfahrer attraktiv macht. Komplettiert wird die umweltfreundliche Anbindung des Quartiers durch die Linienbusse zwischen Hauptbahnhof und Saarner Kuppe (Haltestelle „Lindgens“).

Im weiteren Verfahren sind die Empfehlungen des Preisgerichts zur Weiterentwicklung des Entwurfs zu berücksichtigen. Insbesondere die Dimensionierung und die Hierarchisierung von öffentlichen und privaten Erschließungs- und Freiflächen sind im Rahmen der Überarbeitung zu betrachten.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung soll für den Verkehr von Norden her durch einen Anschluss an den Kassenberg ermöglicht werden. Hierzu sind eine Einmündung und eine entsprechende Erschließungsstraße zu erstellen.

Im Süden ist eine zusätzliche Erschließung über die Mintarder Straße und die städtische Parkplatzfläche möglich und geplant.

Für den Fuß- und Radverkehr sollen zusätzliche Anbindungen an die Düsseldorfer Straße und den Einmündungsbereich des Heuwegs sowie Anbindungen an den Ruhrauen-Weg geschaffen werden.

Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen und einer Quartiersgarage untergebracht werden. Zusätzlich sollen einzelne Besucher- und Behindertenstellplätze sowie Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestelle Lindgens gewährleistet. Die Planung wird dazu führen, dass durch die hinzuziehende Bevölkerung und neue Arbeitsplätze die Auslastung der hier verkehrenden Buslinie verbessert werden kann.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der Grünbereich entlang der Ruhr soll erhalten bleiben. Der nachzunutzende Bereich der ehem. Lederfabrik soll mit einem abgestuften Freiraumkonzept entwickelt werden. Neben den öffentlichen Verkehrsräumen und Aufenthaltsbereichen sollen Grünverbindungen zwischen Bebauung und Landschaft freigehalten werden. In einer der Grünverbindungen soll der Heubach gestalterisch integriert werden und so das Element Wasser im Plangebiet wirksam werden lassen. Private Gärten und Höfe sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität.

4.4 Entwässerungskonzept

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Aufschüttungsböden in weiten Teilen des Plangebietes nicht ohne weiteres möglich. Daher soll die Einleitung des Niederschlagswassers über den Heubach in die Ruhr bevorzugt geprüft werden.

Im südlichen Grundstücksteil befindet sich die Ablaufleitung des Regenüberlaufbeckens Mintarder Straße. Die Leitung ist inklusive Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Das Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten. Im Plangebiet ist hierzu im Zuge des Baus der Erschließungsstraßen eine neue Kanalisation zu erstellen.

4.5 Gender Mainstreaming

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

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

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf

die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	14,3 ha
<hr/>	
Gewerbegebiet	0,9 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,1 ha
Mischgebiet	1,3 ha
Öffentliche Erschließung	2,1 ha
<i>Bestand</i>	<i>1,8 ha</i>
<i>Planung</i>	<i>0,3 ha</i>
Öffentliche Grünfläche	7,0 ha
<i>Bestand</i>	<i>6,7 ha</i>
<i>Planung</i>	<i>0,3 ha</i>
Regenrückhaltebecken	0,4 ha
Wasserfläche	0,5 ha
Anzahl Wohneinheiten	ca. 360

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens ist der Regionale Flächennutzungsplan geändert worden. Die Genehmigung der Änderung wird in Kürze erwartet. Der Bebauungsplan soll nun im Normalverfahren aufgestellt werden. Die Ergebnisse des im Mai 2019 abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerbs sollen die Grundlage für die künftigen Festsetzungen sein.

6.2 Planungsalternativen

Sowohl im Jahr 2011 im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Mobilität als auch im Jahr 2015 im Gestaltungsbeirat wurde befunden, dass die Flächen des Lindgens-Areals aufgrund ihrer „einmaligen Lage und besonderer Qualität aus ihrer Historie

heraus“ für eine Mischung aus Gewerbe-/ bzw. Büro- und Wohnnutzung zu entwickeln seien.

Eine rein gewerbliche Nutzung würde der besonderen Lagegunst an den Ruhrauen nicht gerecht. Aufgrund der nahegelegenen Freiflächen und der Wohngebiete in der Nachbarschaft soll an dieser Stelle keine industrielle Nachnutzung stattfinden, sondern einer überwiegenden Wohnnutzung bzw. wohnverträglichem Gewerbe der Vorrang gegeben werden.

Gegen eine rein gewerbliche Nachnutzung spricht auch der erhöhte LKW-Anteil an dem zusätzlichen Verkehr, der aufgrund dieser Nutzung entstünde und auf dem bereits hochbelasteten Straßenzug Düsseldorfer Straße/ Kassenberg nicht mehr ohne weiteres konfliktfrei abzuwickeln wäre.

Teil B: Entwurf zum Umweltbericht

1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Folgende Ziele werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Nutzungsänderung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet in ein Gebiet für Wohnnutzung in Kombination mit angrenzendem, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen (Mischgebiet - MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Erhalt der stadtbildprägenden Baudenkmäler
- Stärkung/ bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung des Grünzuges entlang der Ruhr

Das Plangebiet ist derzeit mit großzügigen Baugrenzen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Um die besondere Lage an den Ruhrauen städtebaulich besser zu nutzen, sollen die Flächen in Teilen künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Umnutzung wird zudem eine Neuordnung der Verkehrsflächen erforderlich.

Der industrielle Gebäuderiegel und das Verwaltungsgebäude, die an die Düsseldorfer Straße/ Kassenberg angrenzen, sollen aufgrund der markanten Backsteinfassaden erhalten werden. Dies gilt auch für das vorläufig unter Schutz gestellte Gebäude Kesselhaus mit Schornstein.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

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

Die in den Fachgesetzen getroffenen Zielaussagen, welche im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurden, werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018 Lärmtechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der für März 2006 geplanten Änderungen der An- und Abflugrouten des Flughafens Düsseldorf International über dem Mülheimer Stadtgebiet, Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GFL), Januar 2006
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll	
	Richtlinie 96/82/EG des Rates inkl. der nachf. Änderungen	Durch die sog. Seveso-III-Richtlinie der EU sind in der Bauleitplanung die Achtungsabstände störanfälliger Betriebe zu beachten.	Informationen der Unteren Immissionsschutz-behörde bezügl. Störanfälliger Betriebe
	KrWG	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfälle	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	

Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NARURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG-	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG LNatSchG NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutz-	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung

	gesetz (LBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens/Vorsorgeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p> <p>Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</p>	<p>Altlastenkataster</p> <p>Karte der schutzwürdigen Böden</p>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Flächenverbrauch) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung</p> <p>Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Regionaler Flächennutzungsplan vom 03.05.2010</p> <p>Städtebauliches Konzept/ Bebauungsplan</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz NRW (LWG NW)</p> <p>KrWG</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p> <p>Niederschlagswasser (bei erstmals bebauten oder befestigten Flächen) ortsnah versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen</p> <p>s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)</p>	<p>Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung</p>
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Luft	BImSchG inkl. VO, insb. 39. BImSchV	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	<p>Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018</p>
	TA Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>	<p>Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West</p>
	Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)	<p>Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen</p>	

Klima	BNatSchG LNatSchG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten	Denkmalverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden im Rahmen des Planverfahrens z.B. durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt. Diese werden u.a. im Landschaftspflegerischen Begleitplan auf Grundlage der Artenschutzprüfung sowie unter Kenntnis der weiteren Fachgutachten und Planung festgelegt. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die notwendigen Gutachten beauftragt und ihre Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

2.2 Schutzgut Mensch

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und

Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung werden im weiteren Verfahrensverlauf die Aspekte Verkehrslärm, Fluglärm, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm vom Kassenberg und der Düsseldorfer Straße vorbelastet. Im straßennahen Bereich werden voraussichtlich erhöhte schalltechnische Anforderungen bis Lärmpegelbereich V erwartet.

Um zukünftigen Handlungsbedarf der Stadt im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie auszuschließen wird empfohlen, bei einer Konkretisierung des Planentwurfs die straßennahen Bereiche nicht einer Wohnnutzung, sondern einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Alternativ hierzu könnte auch aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand im nördlichen Teil zum Tragen kommen.

Gewerbelärm

Im südlichen Plangebiet ist der Lagerbetrieb Shurgard ansässig. An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Die betrieblichen Belange dieser Gewerbebetriebe sind im Verfahren zu berücksichtigen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Radius des Verkehrsflughafens Essen-Mülheims. Darüber hinaus ist das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zukünftige Streckenführungen unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Störanfällige Betriebe

Ein Metallveredelungsbetrieb in der Nähe des Plangebietes unterliegt den Bestimmungen der Seveso-III-Richtlinie (wirksam seit Juni 2015). Das Plangebiet tangiert im südlichen Bereich randlich den in einem Gutachten ermittelten angemessenen Abstand. Die zur Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes liegen außerhalb des Radius.

Energie

Die Energieversorgung der ehem. Lederfabrik erfolgte teilweise über eine eigene Energiezentrale mit Verfeuerung von Öl, später Gas. Die übrigen Teile des Plangebietes sind an die öffentliche Versorgung angeschlossen.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes ist nicht ersichtlich.

Erholung und Regeneration

Die Ruhrauen haben erhebliche Bedeutung für die Naherholung. Der Erhalt dieser Erholungslandschaft soll gewährleistet werden.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft

Für das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende RFNP-Änderungsverfahren wurden zwei Umweltgutachten erstellt. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens wurden die Belange des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Das zweite Gutachten wurde im Rahmen der FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet DE-4507-301 „Ruhraue in Mülheim“ erstellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.02.2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2016.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LNatSchG NRW. Möglichen Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet sind im Verfahren zu untersuchen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die Grünkulisse des Ruhrtals mit dem Flusslauf, den begleitenden Auen und Uferbereichen sowie dem baumbestandenen Hang entlang des Tals. Darin eingebettet stehen die alten Fabrikgebäude aus Backstein. Insbesondere der Schornstein der ehem. Energiezentrale hat dabei eine Wirkung als Landmarke im Ruhrtal und prägt als eines der letzten Zeugnisse einer vergangenen industriegeschichtlichen Epoche in Mülheim das Gebiet.

2.4 Schutzgut Boden/ Fläche

Schutzwürdige Böden

Möglicherweise befinden sich schutzwürdige Böden im Bereich derzeit unbebauter bzw. unversiegelter Flächen. Hierzu sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungen dieser Böden nach Maßgaben der Stadt erforderlich. Wenn eine Einstufung vorliegt, ist der Eingriff zu bewerten und möglicherweise auszugleichen.

Altlasten

Das Gelände der Firma Lindgens wurde über 130 Jahre lang als Lederfabrik genutzt. Es ist flächendeckend mit Bauschutt, Schlacke, Asche, Bergematerial und stellenweise auch ledergerbereitypischen Abfällen mit Mächtigkeiten von ein bis vier Metern angeschüttet. Im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten liegen lokal deutlich erhöhte Schadstoffgehalte vor. Im Falle einer Wohnnutzung wird eine Beseitigung oder eine Überdeckung der Anschüttungen notwendig. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens müssen diese Aspekte gutachterlich geprüft und bearbeitet werden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt nach aktuellem Erkenntnisstand nicht im Einflussbereich des Bergbaus

Fläche

Bei der Planung handelt es sich überwiegend um die Nachnutzung bereits baulich genutzter und anthropogen überformter, teilweise versiegelter Flächen. Freiraum wird nicht in erheblichem Umfang in Anspruch genommen. Die Nachnutzung des Geländes der ehem. Lederfabrik dient dem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden und folgt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Entflechtung des Heubachs

Gegenüber dem Plangebiet von Westen kommend mündet der Heuweg auf die Düsseldorfer Straße. Im Grünbereich zwischen Holzstraße, Prinzeß-Luise-Straße und Heuweg fließt heute noch der Heubach, ein ständig wasserführendes Gewässer.

Das Gewässer wird derzeit im Kreuzungsbereich Heuweg/ Düsseldorfer Straße in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Da die Bezirksregierung Düsseldorf eine Entflechtung von Fremdwassereinleitungen fordert, ist künftig eine Entflechtung vorzunehmen.

Historische Karten belegen, dass der Heubach zusammen mit dem Bühlsbach über das Lindgens-Areal in die Ruhr entwässerte. Da es die Pflicht der Stadt ist, den Regelungsbescheid der Bezirksregierung umzusetzen, ist die Offenlegung des Heubachs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Grundwasser

Es sind keine erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit, aufgrund besonderer Boden- bzw. Grundwasserverhältnisse bekannt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist wegen der überwiegend vorkommenden Aufschüttungsböden nicht ohne weiteres möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers über den Heubach in die Ruhr ist bevorzugt zu prüfen.

Hochwasserschutz

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Hochwasserschutzmaßnahmen sind dennoch im Verfahren zu prüfen (Tiefgaragen).

Überschwemmungsgebiet

Der für die Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Die östlich davon gelegenen Ruhrauen sind allerdings als Überschwemmungsbereich festgelegt.

Abwasser

Eine Schmutzwasserkanalisation ist in dem Straßenzug Düsseldorfer Straße/ Kassenberg vorhanden. Das Plangebiet selbst ist noch zu erschließen.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Luft/ Luftreinhalung

Im Rahmen der Bereichsplanung Verkehr wurde die Luftschadstoffsituation untersucht. Überschreitungen von Grenzwerten sind nicht festzustellen. Weitere Daten zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Dieser Aspekt wird im weiteren Planverfahren untersucht.

Klima

Das Plangebiet wird teilweise dem Lastraum *Gewerbe- und Industrieklimatop* zugeordnet, teilweise dem *Ausgleichsraum Ruhraue*.

Gewerbeklimatop: Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem hohen Anteil versiegelter Fläche ist die heutige lokalklimatische Situation als ungünstig zu bezeichnen.

Ausgleichsraum Ruhraue: Dieser Ausgleichsraum ist ein Frischluftgebiet und wirkt aufgrund des ungestörten Temperatur- und Feuchteverlaufs ausgleichend.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Baudenkmäler

Das Gebäude Kassenberg 4 steht bereits seit dem Jahr 1989 unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine um 1800 erbaute, zweigeschossige Backsteinvilla mit Schmuckformen in Putz. Der Vorgartenbereich ist durch einen schmiedeeisernen Zaun zur Straße hin abgetrennt.

Der Gebäudekomplex der Lederfabrik Lindgens, Kassenberg 2/ 2a mit den Gebäudeteilen Fabrikgebäude von 1915/16, Verwaltungsgebäude von 1922, Kraftzentrale mit Schornstein und das sog. Pförtnerhaus ist seit 2017 vorläufig eingetragenes Baudenkmal.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind aktuell keine Bodendenkmäler bekannt.

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im weiteren Verfahrensverlauf können erst auf Grundlage der in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnisse die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern benannt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden weitere Erkenntnisse zum Plangebiet gesammelt. Anschließend werden die aufgeworfenen oder noch offenen Fragestellungen gutachterlich untersucht und bewertet. Die Planung wird im Vorlauf der Offenlage soweit erforderlich aktualisiert.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine theoretisch mögliche industrielle Nachnutzung mit emissionsträchtigen Betrieben ist aufgrund der vorliegenden Nähe zu umgebender Wohnbebauung problematisch. Alternativ wäre eine Nachnutzung des Geländes mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben möglich. Dies zöge jedoch verstärkten Lieferverkehr mit erhöhten LKW-Anteilen auf die bereits hochbelastete Düsseldorfer Straße bzw. den Kassenberg. Solche Verkehre wären voraussichtlich nicht mehr ohne weiteres konfliktfrei auf dem Straßenzug abwickelbar. Um dies zu vermeiden und weil die Lagegunst der Flächen am

Landschaftsraum der Ruhr besondere Qualitäten besitzt, wird einer Mischnutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe der Vorzug gegeben.