

Bebauungsplan

"Kölner Straße / Erzweg - I19"

Stadtbezirk III
Gemarkung Selbeck

Erneuter Einleitungsbeschluss

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

I. DAS PLANGEBIET	3
1. Räumliche und strukturelle Situation	3
II. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1 Landschaftsplan	5
2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel	6
2.4 Verkehrsentwicklungsplan	6
2.5 Bereichsplanung Kölner Straße	7
2.6 Bebauungspläne	7
III. ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1 Erfordernis und Anlass der Planung	8
3.2 Ziele der Planung	8
3.3 Inhalte	9
3.4 Umweltbelange	9
3.5 Alternativen	10

I. Das Plangebiet

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 11,4 ha große Plangebiet liegt im Süden des Mülheimer Stadtgebietes, am nördlichen Rand des bebauten Ortsteiles Selbeck. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich natürliche, zum Teil kleinteilig bewaldete Flächen. Am äußeren Rand des Geltungsbereichs liegt, als natürliche Nutzungsgrenze, eine bis zu 10 m hohe bewaldete Böschungskante. Westlich anschließend bestehen verschiedene gewerbliche Nutzungen mit zum Teil größeren Lagerhallen und Lagerflächen. Im südlichen Planbereich befinden sich ebenfalls verschiedene Gewerbebetriebe. Hier sind auch noch die Reste eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie vereinzelte Wohngebäude vorhanden. Zwischen diesen Abschnitten liegt eine den Bereich prägende Umspannanlage der RWE Rhein-Ruhr Verteilernetz GmbH mit zu- und abgehenden Hochspannungsfreileitungen. Weitere im Zusammenhang mit dieser Versorgungsanlage stehende RWE-Betriebsteile liegen weiter östlich außerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet selbst ist weitestgehend von natürlich bewachsenen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

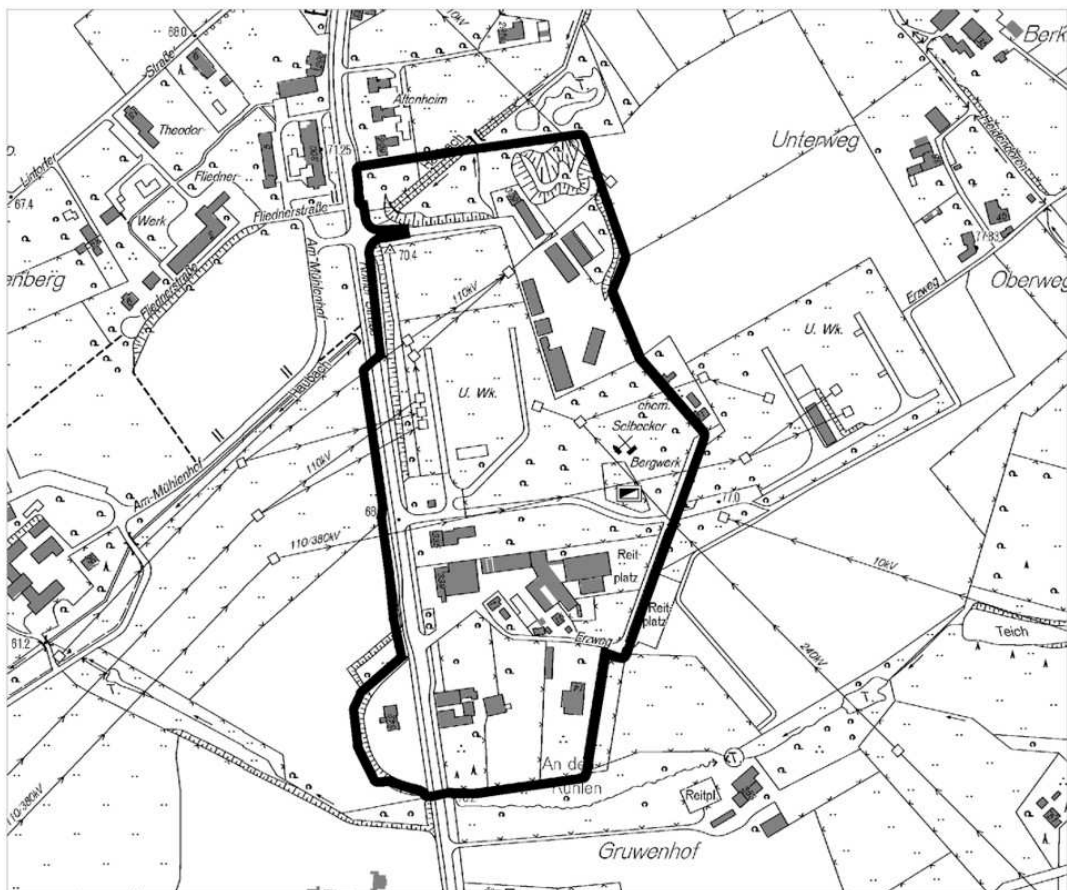
Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Kölner Straße. Zur städtebaulichen Neuordnung wird die Fläche einer ehemaligen Tankstelle auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße mit in das Verfahrensgebiet einbezogen. Im Norden reicht das Gebiet bis zu den Wohnhäusern des Theodor-Fliedner-Werkes. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze hinter privaten Grundstücken. Hinter den Grundstücksgrenzen, somit schon außerhalb des Plangebietes, liegt ein als Landschaftsschutzgebiet festgesetzter prägender Landschaftsbestandteil, in dem ein südlicher Nebenlauf des Haubachs fließt. Im Osten bildet der Erzweg und anschließende private Grundstücke die Plangebietsgrenze.

Der Ortsteil Selbeck ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Neben Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben, die sich vorwiegend an der Kölner Straße konzentrieren, befinden sich im Ortskern eine Schule, ein Kindergarten und eine Kirche. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe, aber bereits auf Breitscheider Gebiet, ein großflächiges SB-Warenhaus (Real), sowie ein Baumarkt (Toom) und eine Gärtnerei.

Die Kölner Straße erfüllt als Bundesstraße (Außenstrecke) eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr. Der Stadtteil

Selbeck ist über diese Straße an das Mülheimer Stadtgebiet angebunden. Zugleich dient sie auch als Zubringer zur Bundesautobahn A 52. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt heute im wesentlichen über den Erzweg. Für die nördlich der Umspannanlage befindliche gewerbliche Nutzung besteht ein separater Erschließungsstich von der Kölner Straße. Die RWE-Umspannanlage kann direkt von der Kölner Straße aus angefahren werden.

Über mehrere Buslinien, die auf der Kölner Straße verkehren, ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.



II. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen nicht Bestandteil des im Februar 2005 rechtskräftig gewordenen Landschaftsplanes. Kleinere Abschnitte liegen aber in dessen Geltungsbereich. Festsetzungen bestehen jedoch keine. Die Abgrenzung der Schutzgebiete im Landschaftsplan korrespondierte seinerzeit schon mit dem für den neuen Flächennutzungsplan vorgesehenen, vergrößerten Gewerbestandortbereich "Kölner Straße/ Erzweg", der später von der Bezirksregierung Düsseldorf jedoch nicht genehmigt wurde.

Die Genehmigung des Landschaftsplans 2004 erfolgte unter der Maßgabe, dass Geltungsbereich und Landschaftsschutz an die bestehenden baulichen Nutzungen im Bereich Kölner Straße/Erzweg heranzuführen seien. Das bisher noch nicht abgeschlossene 1. Änderungsverfahren zum Landschaftsplan enthält einen Festsetzungs-/Abgrenzungsvorschlag, der mit einer Teilfläche von ca. 0,3 ha in das nördliche sowie mit einer Teilfläche von ca. 0,4 ha in das südliche Bebauungsplangebiet hineinragt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren müssen seine Zielaussagen noch mit den Inhalten der vorgenannten Landschaftsplanänderung abgestimmt werden.

2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan enthält z. Zt. für den größten Teil des Bebauungsplangebietes keine Festlegungen und Darstellungen. Lediglich eine knapp 1 ha große Teilfläche am Nordrand des Plangebietes (überwiegend gewerbliche Brache) ist Bestandteil einer größeren Grünflächendarstellung, die von den regionalplanerischen Festlegungen "Regionaler Grünzug" und "Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)" überlagert wird.

Das übrige Plangebiet wurde von der Genehmigung des RFNP ausgeklammert, weil die Oberste Landesplanungsbehörde, das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, die Ausweitung des vorhandenen Gewerbestandortbereiches auf rd. 25 ha nicht akzeptiert hat. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens für den RFNP, das in Kürze eingeleitet werden soll, ist eine Reduzierung der Gewerblichen Baufläche unter Berücksichtigung der Hinweise des RFNP-Genehmigungserlasses (zur Ausklammerung des Standortbereiches am Erzweg) vorgesehen. Danach ist die Genehmigung einer neu abgegrenzten Gewerblichen Baufläche (Allgemeiner Siedlungsbereich) für die bestehenden baulichen Nutzungen sowie die gewerblichen Brachflächen möglich.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus der künftigen Darstellung des RFNP ableitbar sein.

Es ist vorgesehen, die weiteren Verfahrensschritte zur Änderung des RFNP und zum Bebauungsplan anzugleichen (Parallelverfahren).

2.3 Masterplan Zentren und Einzelhandel

Nach dem 2008 beschlossenen Masterplan Zentren und Einzelhandel liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Stadtbezirks- oder Stadtteilzentrums. Um die Funktionsfähigkeit bestehender Zentren nicht weiter zu beeinträchtigen, soll die Zentren schädigende Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen außerhalb der Zentren grundsätzlich vermieden werden.

Für die Nahversorgung bestehen im ca. 700 bis 1.000 Meter entfernten Ortsteil Selbeck entsprechende Angebote.

2.4 Verkehrsentwicklungsplan

Der im Jahre 2009 vorgelegte Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Mülheim an der Ruhr (Analyse und Bewertung) (VEP 2009) weist im Vorbehaltsnetz die Bundes-

straße 1 (Kölner Straße) im Bereich Selbeck als Straße mit innergemeindlicher bzw. überörtlicher Verkehrsbedeutung als wichtiges Verkehrsband aus.

2.5 Bereichsplanung Kölner Straße

Der Planungsausschuss hat bereits 1994 die "Bereichsplanung Kölner Straße" als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanung beschlossen, in der die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der Kölner Straße untersucht und Lösungsansätze für den Gesamtraum entwickelt wurden. Ein Ziel war u.a. die Arrondierung und Neuordnung der Gewerbenutzung im Bereich der ehemaligen Blei-zeche sowie die Festlegung sog. "Fenster zur Landschaft", d.h. erhaltenswerte bzw. neu zu schaffende Freiräume herauszuarbeiten.

2.6 Bebauungspläne

Im Bereich dieser Neueinleitung wurde bereits

1. am 12.12.2000 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahren mit der gleichen Verfahrensbezeichnung und eine Änderung des Flächennutzungsplanes (215. Teiländerung) beschlossen. Dieser Beschluss soll mit der Neueinleitung aufgehoben werden.
2. am 16.09.1993 wurde im Bereich der ehemaligen Tankstelle auf der westlichen Seite der Kölner Straße die Einleitung eines Bebauungsplan mit der Verfahrensbezeichnung "Markscheider Hof - K15" beschlossen. Dieser Beschluss soll, soweit er den Verfahrensbereich der Neueinleitung betrifft, aufgehoben werden.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Golfplatz Selbeck – K 14" vom 21.12.1990 an.

III. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Erfordernis und Anlass der Planung

Von der RWE Rhein-Ruhr Verteilernetz GmbH als Betreiber der Umspannanlage Selbeck wird beabsichtigt, die beiden bestehenden Versorgungsanlagen neu zu strukturieren. Die Standorte sollen außerhalb des Bebauungsplangebietes (am hinteren Erzweg) zu einem Standort zusammengeführt werden. Nach diesen Planungen kann die heutige 110 kV-Schaltanlage direkt an der Kölner Straße entfallen und die Fläche kann einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bisher im Bereich einer ehemaligen Tankstelle auf der westlichen Seite der Kölner Straße (B1) bestehende ungeordnete Nutzung sowie eine im Bereich des ehemaligen Erzbergwerk Diepenbrock III bestehende Altlast können in die Neuordnungsfläche mit einbezogen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen abgemindert wird und andererseits eine bisher nicht sanierte Altlast aus der Zeit der Bergwerksnutzung überprüft und saniert wird.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kölner Straße/ Erzweg – I 19" sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Anstoßwirkung zur Sanierung der Bodenverunreinigungen des ehemaligen Erzbergwerks "Neu Diepenbrock III"
- Regelung der Nutzung der ehemaligen Tankstellenfläche
- Sicherung bestehender und Aufschließung neuer gewerblich nutzbarer Flächen
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

3.3 Inhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kölner Straße/ Erzweg – I 19" soll sowohl eine Anstoßwirkung zur Sanierung der Bodenverunreinigungen des ehemaligen Erzbergwerks "Neu Diepenbrock III" erzielt als auch eine Neuordnung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet eingeleitet werden.

Mit der Festsetzung von zusätzlichen Flächen für gewerbliche Nutzungen entlang der Kölner Straße soll dem Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in Mülheim an der Ruhr entgegengewirkt werden. Hierbei muss die Lage der bisher schon im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe überprüft und städtebaulich vertretbar neu geregelt werden. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob im Plangebiet vorhandener natürlicher Bewuchs erhalten und in die Planung mit einbezogen werden kann.

Da im Plangebiet in jüngerer Vergangenheit wiederholt städtebaulich nicht vertretbare zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen nachgefragt wurden, besteht mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit, einer derartigen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Ähnlich verhält es sich mit hier ebenfalls unerwünschten und nicht vertretbaren Nutzungen durch Vergnügungsstätten.

Die Inhalte des 1. Änderungsverfahrens des Landschaftsplanes und die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes sind aufeinander abzustimmen. An der südlichen Plangebietsgrenze ist unter Berücksichtigung der Grün- und Waldbelange zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzung weiter an die zu schützenden Landschaftsbestandteile herangeführt werden kann oder ob hier eine weitere Grünabschirmung/ Abpufferung zum Landschaftsschutzgebiet mit dem hier fließenden und das Landschaftsbild prägenden südlichen Nebenlauf des Haubachs, erfolgen soll.

3.4 Umweltbelange

Große Teile des Plangebietes werden vom ehemaligen Gelände des Erzbergwerkes Neudiepenbrock III eingenommen, das hier im 19. Jahrhundert betrieben wurde. Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr unter der Bezeichnung E2-0002 erfasst. Auf Grund dieser altlastenrelevanten Nutzung wurden zwischen 1994 und 2004 auf Veranlassung der Stadt systematische Untersuchun-

gen zur Gefährdungsabschätzung von verschiedenen Gutachtern durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden im Plangebiet in den Umweltmedien Boden, Sickerwasser, Grundwasser sowie dem Haubach teilweise massive Belastungen mit Schwermetallen und Arsen nachgewiesen. Insbesondere im Grundwasser und im Haubach sind Schäden eingetreten, im Falle sensibler Nutzungen besteht auch ein Risiko für die Schutzgüter Mensch und Pflanze. Auf Grund dieser Feststellungen wurde 2008 eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Auf der Grundlage der im Rahmen der Sanierungsuntersuchung getroffenen Auswahl sind nun die geeigneten Sanierungsmaßnahmen fachgerecht zu planen und umzusetzen.

Aus den genannten Gründen ist für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert werden.

Weitere notwendige gutachterliche Untersuchungen zu den Umweltbelangen werden im Laufe der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens eingeholt.

3.5 Alternativen

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung und der bisherigen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Notwendigkeit zur Sanierung der Altlasten und den hiermit verbundenen Kosten sind grundsätzlich keine planerischen Alternativen für dieses Gelände zu erkennen.