

Beschlussvorlage

Nr.: V 24/0160-01

öffentlich

Datum: 25.04.2024

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Rödel, Tel.: 6140

Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	16.05.2024	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	18.06.2024	Ö	Vorberatung
Rat der Stadt	04.07.2024	Ö	Entscheidung

Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15"

hier: Wertung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Wertung der Stellungnahmen

Der Planungsausschuss hat am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 01.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 beteiligt.

Der Beschluss über die förmliche Beteiligung wurde vom Planungsausschuss am 28.11.2023 gefasst. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3), sowie über die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 2 und 3), die abschließende Abwägung vorzunehmen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird eine Namensliste der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit (Anlage 1) als Beratungsunterlage V 24/0159-01 (nicht öffentlich) gesondert versendet.

Daher beschließt der Rat der Stadt, die in den Anlagen 2 und 3 zur Drucksache zusammengestellten Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung zu werten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung des Rates der Stadt den Einsendern mitzuteilen. Von einer öffentlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses gemäß § 52 Abs. 2 GO NRW wird abgesehen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW in der vorgelegten Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5) beigelegt.

3. Bisherige Festsetzungen

Für die „Alte Straße“ besteht der Fluchtlinienplan Nr. 87, förmlich festgestellt am 11.05.1951. Für die Lübecker Straße, Oldenburger Straße und Bremer Straße existiert der Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 1, förmlich festgestellt am 06.02.1959. In der Hamburger Straße existiert der am 06.02.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 2.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ treten die Fluchtlinienpläne außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

4. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung (Anlage 7) beigelegt, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Begründung:

Die un bebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ stellen überwiegend einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden und planungsrechtlich als „Wald“ einzustufen, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung. Durch Stichstraßen von „Alte Straße“ und Bremer Straße wurde der Grünzug in der

Vergangenheit schon punktuell unterbrochen, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der umgebenden Straßen stellt sich als eine zum Teil sehr hochwertige, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen dar. Charakteristisch sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke.

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist. Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes mit einer Straßenrandbebauung langfristig zu erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ werden folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden un bebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet und den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden gestalterische Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Dachbegrünung und Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten zulässig.

Der beigefügte Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht ist in Auswertung der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet worden. Die städtebaulichen Gesichtspunkte, die diesem Entwurf zugrunde liegen, sind in der Begründung zum Planentwurf erläutert.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

Folgende umweltbezogene Aussagen liegen vor:

Name	Büro	Datum
Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld	UCON GmbH	16.07.2018
Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	September 2018
Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	Januar 2020
Stellungnahmen Öffentlichkeit		
Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		

In diesem Verfahren wurden bisher folgende Beschlüsse gefasst:

- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.06.2021 (Drucksache Nr.: V 21/0318-01)
- Plangebietsverkleinerung und Beschluss über die förmliche Beteiligung vom 23.11.2023 (Drucksache Nr.: V 23/0667-01)

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBL. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für diesen Bebauungsplan keine Planungskosten u.a. für Gutachten entstanden. Die Gutachten wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Kassenberg / Lindgensareal – X 12“ erstellt und können auch im Rahmen des Bebauungsplanes "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" verwendet werden.

Diese Gutachten wurden durch die Stadt Mülheim an der Ruhr getragen und über das Budget des Amtes 61 (PN 09.070) in 2018 bis 2020 abgedeckt.

Marc Buchholz

Anlagen:

- Anlage 1: Namensliste (Die nicht öffentliche Namensliste wurde als gesonderte Beratungsunterlage V 24/0159-01 versendet.)
- Anlage 2: Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der förmlichen Beteiligung
- Anlage 3: Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Checkliste Klimaschutz / Klimawirkungsprüfung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B)
- Anlage 7: Zusammenfassende Erklärung
- Anlage 8: Planurkunde

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

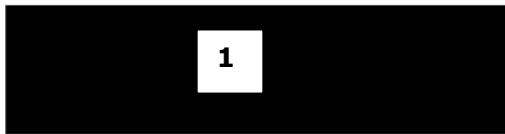
Gemarkung: Saarn

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen

- **der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie**
- **der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB



BRUNNEN
19 11 2021
AMT 61

An
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Datum
18.07.2021

Bebauungsplan „Bremer Straße/Alte Straße – Y15“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:

Wir begrüßen den Bauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.

Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.

Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1t Beton werden allein 750 kg CO² freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Areal für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarner Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere



Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe-Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen – zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, das im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, [REDACTED] konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Mit freundlichen Grüßen



13

Einwand erhebende Person:	Nr. 1	Datum Schreiben:	18.07.2021
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Wir begrüßen den Bebauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.</p> <p>Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.</p> <p>Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1 t Beton werden allein 750 kg CO2 freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub</p>		<p>Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ regelt als einfacher Bebauungsplan in erster Linie die überbaubaren Flächen. Diese sichern hauptsächlich die Bestandsbebauung und ermöglichen auch in Zukunft maßvolle An- und Umbauten. Gleichzeitig werden die im Innenbereich liegenden Grün- und Gartenflächen von Bebauung freigehalten und können weiterhin ihre positive ökologische Funktion erfüllen.</p> <p>Als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes wurde für Neubebauungen eine Dachbegrünung festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und so ökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Lebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der Kanalisation.</p>	

und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Areale für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarer Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe - Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Umfangreiche Möglichkeiten für eine erstmalige Bebauung und somit Bodenversiegelung werden durch die Planung nicht begründet. Folglich ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen gesichert und die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine kurzzeitige Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregen ist überall im Stadtgebiet möglich und technisch nicht zu vermeiden.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Grün- und Freiflächen. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht ermöglicht werden. Daher werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen - zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist Ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, das im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, Flur XXX, Flurstück XXX) konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Der vorhandene Grünstreifen liegt außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen und kann folglich nicht bebaut werden. Da es sich bei den Flächen jedoch um Privateigentum handelt, stehen diese nicht als Naherholungsgebiet für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

In Mülheim an der Ruhr gilt die städtische Baumschutzsatzung. Die Fällung von Bäumen ist unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungspflichtig. Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Flächen, auf denen sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes befindet, unterliegen besonderem Schutz. Sollen Waldflächen anderweitig genutzt werden, liegt eine Waldumwandlung vor, die kompensiert werden muss. Die angesprochenen Fällungen sind aber bereits erfolgt, daher kann die Kompensation nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Gleiches gilt für die genannte Grundstückszufahrt.

Urbanski, Achim

Von: Blasius, Melanie
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 15:11
An: Tuschen, Dagmar; Urbanski, Achim
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

z.K.

LG Melanie

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muelheim-ruhr.de <webteam@muelheim-ruhr.de> Im Auftrag von [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 13:49
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

Gesendet von Benutzer: gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==

Name: [REDACTED]
Vorname: [REDACTED] 2 [REDACTED]
Straße: [REDACTED]
Hausnummer: [REDACTED]
PLZ: [REDACTED]
Ort: Mülheim
E-Mail: [REDACTED]

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf
Bezeichnung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ [REDACTED]
Anregungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, Flur [REDACTED] 2.1 [REDACTED].

Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück [REDACTED] die [REDACTED] 2.2 [REDACTED] Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie

[Seite]

vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird.
Der Grundstückwert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.

Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel:
Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich
aktuelle besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus.
Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen
im Planungsbereich sichergestellt sein.

In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt
werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten
Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück,
insbesondere Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] und Flur [REDACTED] Flurstück
[REDACTED] auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die
starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die
aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen
wird.

2.3

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs.
des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale
Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden.
Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es
hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht
für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde.

Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir
Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen,
Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der
Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

2

==Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung==
Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung: Ich stimme der
Speicherung meiner Daten gemäß dem Telemediengesetz (TMG) zu.

{Seite}

Einwand erhebende Person:	Nr. 2	Datum Schreiben:	27.07.2021
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, XXX.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück XXX die Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird. Der Grundstückswert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.</p> <p>Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel:</p> <p>Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich aktuelle besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus. Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen im Planungsbereich</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Das städtebauliche Ziel – die Freihaltung des Innenbereichs und der zusammenhängenden Grünflächen bei gleichzeitiger Sicherung des Gebäudebestands – wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen erreicht. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.</p> <p>Gebäudehöhen werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Als einfacher Bebauungsplan regelt dieser im konkreten Fall im Wesentlichen die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch die Art und das Maß der Nutzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen</p>	

sichergestellt sein. In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück, insbesondere Flur XXX, Flurstück XXX und Flur XXX, Flurstück XXX auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen wird.

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs. des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden. Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde. Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen, Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung der Gebäudehöhen aus planerischer Sicht als nicht erforderlich gesehen.

Im städtischen Kontext ist stets damit zu rechnen, dass Flächen langfristig einer Neubebauung zugeführt werden und sich damit auch für die Bestandsbebauung Änderungen ergeben. Das Abstandflächenrecht der Landesbauordnung stellt in diesem Zuge eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. Die landesrechtlichen Abstandsvorschriften tragen dafür Sorge, dass sich Beeinträchtigungen im Rahmen dessen halten, was sozial verträglich und den durch mögliche Baumaßnahmen mittelbar betroffenen Nachbarn zumutbar ist. Es ist zunächst davon auszugehen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eine insgesamt ausreichende Belichtung der Gebäude gewährleistet werden kann. Ein Anspruch auf den Erhalt bestehender Sichtachsen ergibt sich daraus nicht.

3

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 29.07.2021

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan
„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.

Begründung

Auf der Belegenheit [REDACTED] wird die [REDACTED] betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden. Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.

Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des Tischlerbetriebs.

Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.

Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.

Mit freundlichen Grüßen

3

Einwand erhebende Person:	3	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.</p> <p>Begründung</p> <p>Auf der Belegenheit XXX wird die XXX betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden.</p> <p>Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.</p> <p>Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des XXX-betriebs.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.</p> <p>Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Die Belange der bestehenden Betriebe wurden somit berücksichtigt.</p>	

11.07.2021

4

**Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Herrn Achim Urbanski
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr**

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Abteilung
Telefon
Telefax
E-Mail

Datum

29.07.2021

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Y 15 „Bremer Straße / Alte Straße“
Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Urbanski,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor.

In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb
[REDACTED] an der Düsseldorfer Straße [REDACTED] in Mülheim.

Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.

Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.

Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu einem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertragshändler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebsstandortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann. Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Einwand erhebende Person:	4	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.</p> <p>Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb XXX an der XXX in Mülheim. Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.</p> <p>Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu ei-</p>		<p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.</p>	

nem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertrags-
händler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung
unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Aus-
führungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis
eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele
ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grund-
stücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1
Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachen
Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen
sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebs-
standortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten
neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden,
in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht
an den Schutzstandard eines WR anpassen hätten. Daher regen wir an
zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs-
plans verzichtet werden kann.

Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt
worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen
nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und
perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan
aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der
überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren
sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen
weiterhin Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten.

Durch die geänderte Planungskonzeption und die Umstellung auf einen
einfachen Bebauungsplan werden die Belange der bestehenden Betriebe
berücksichtigt.

Urbanski, Achim

Von: Stimming, Isabel
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 11:49
An: Urbanski, Achim; Schulte Tockhaus, Simone
Cc: Lemser, Stefanie; Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Hallo ihr zwei,

hier ist noch eine Anregung zum Y 15. Bitte mit aufnehmen.

Viele Grüße
Isabel

...
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6102 Fax: (02 08) 455-58-6102
E-Mail: Isabel.Stimming@muehlheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Von: Blasius, Melanie <Melanie.Blasius@muehlheim-ruhr.de>
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 08:18
An: Stimming, Isabel <Isabel.Stimming@muehlheim-ruhr.de>; Lemser, Stefanie <Stefanie.Lemser@muehlheim-ruhr.de>
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Guten Morgen Zusammen,

z.K. für Euch.

LG Melanie

Von: [REDACTED] **5**
Gesendet: Montag, 2. August 2021 13:32
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muehlheim-ruhr.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Sehr geehrte Fr Stimmig, Sehr geehrte Fr. Lemsa,

wir, [REDACTED] **5** sind Besitzer des Grundstücks [REDACTED] **5.1** Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke:

- [REDACTED]
- **5.2**
- [REDACTED]

[Seite]

Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.

Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle ■■■ bis auf die Höhe der Parzelle ■■■ ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein

5.3

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

■■■
5
■■■

[Seite]

Einwand erhebende Person:	5	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
<i>Die Einwand erhebenden Personen haben ebenfalls Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgetragen.</i>			
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Wir, XXX, sind Besitzer des Grundstücks XXX. Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke: XXX.</p> <p>Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle XXX bis auf die Höhe der Parzelle XXX ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein.</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Daher kann dem Wunsch nach einer größeren Bautiefe nicht entsprochen werden.</p>	

6

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim

07.02.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße Y15

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] 6.1 [REDACTED] sowie des Grundstücks [REDACTED] und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.

Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau

In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.

Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man

eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Bau-feld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] mit Erschließung über das Grundstück [REDACTED] **6.2** [REDACTED] eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom 22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück [REDACTED] Hinterland). Heute ist es Gartenland.

6.3

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung [REDACTED] **6.4** [REDACTED] beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] ein Bebauungsabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaft-

lichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald. Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrüneten Wohngebietes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „behutsamen und gebietsverträglichen... Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet“.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müssen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des **Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“**. Dort wurde der Errichtung von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bauweise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zugestimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „...votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbereich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können“.

SPD: „...stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um“.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsplanverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Bautückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbauung“.

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:

„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an“.

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

„Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen... stehen kleinere Flächen im Bereich Saarer Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan O33) zur Verfügung)

(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung... Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist... Denn so können weitere Bebauungen von Grünflächen an den Rändern vermieden werden“. Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist... Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche 'sehr zu reduzieren' „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten“. Es bestehe deshalb 'kein schlechtes Gewissen', unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt“.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche **Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14“** sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.“ Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehende Anordnung der Gebäude wird

7

eine exclusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen.“

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der [REDACTED] beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der Siedlungsflächen.

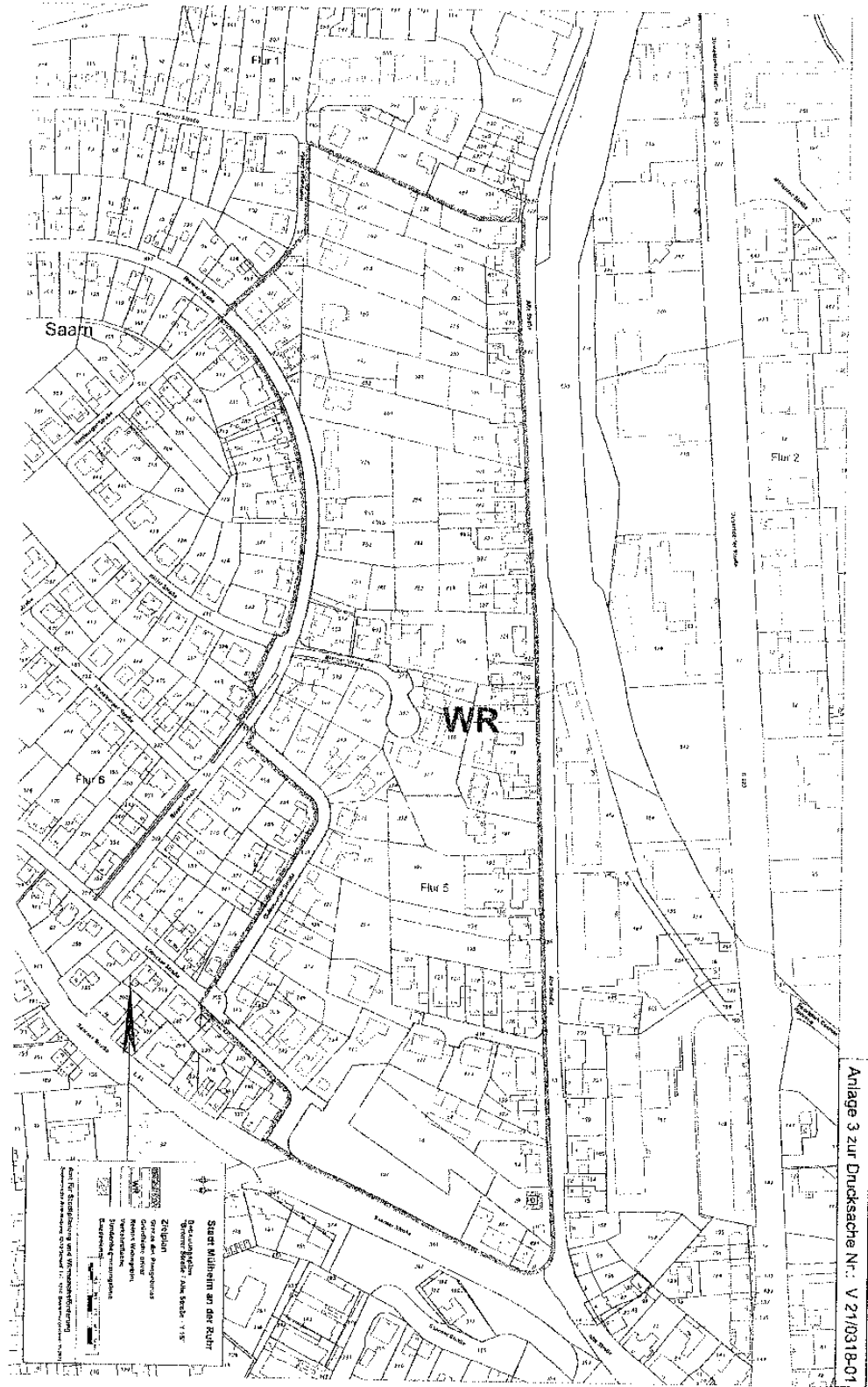
Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

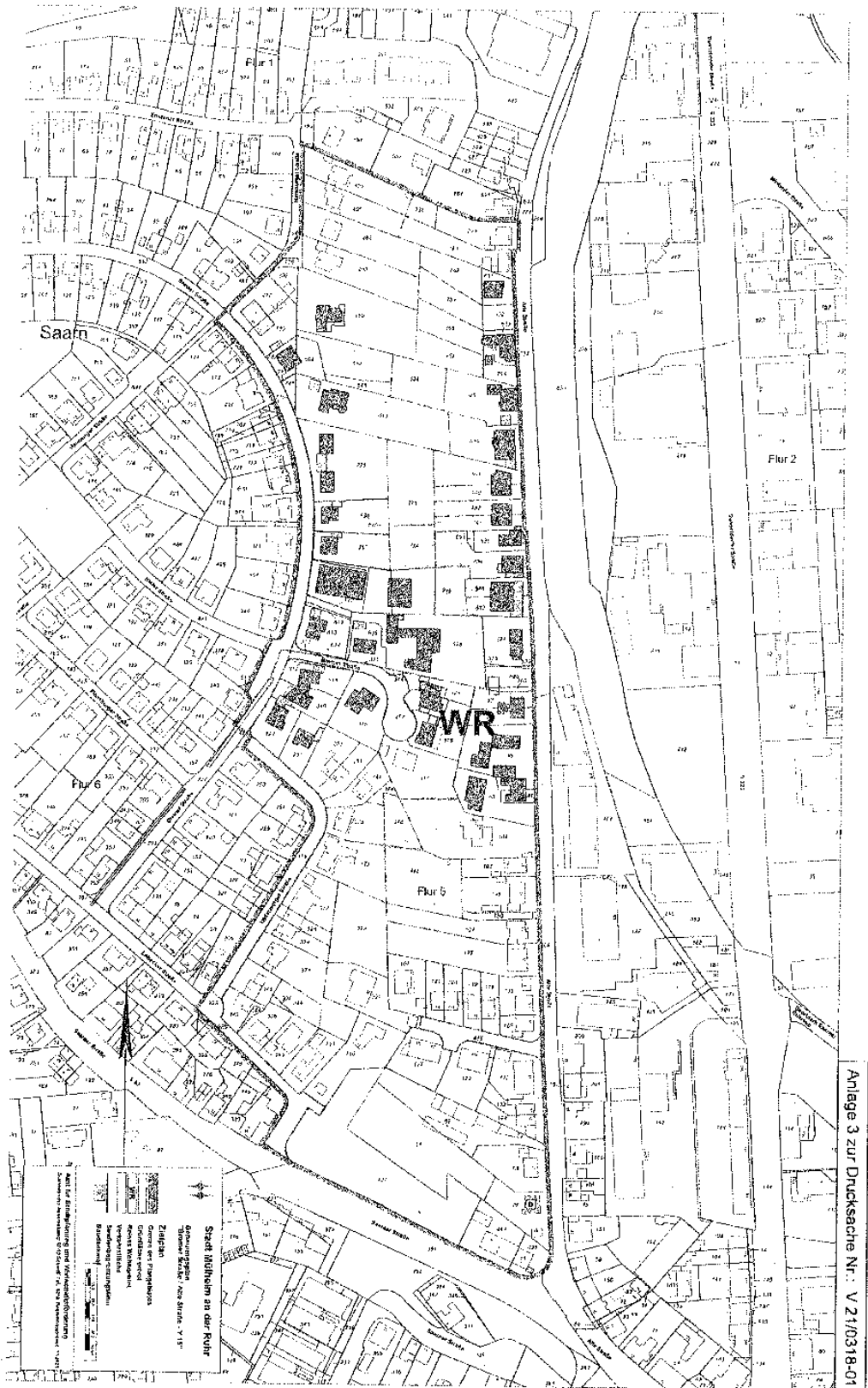
[REDACTED]
6

Anlage: Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Zielplan
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Umgebung Bremer Str. 55
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Voranfrage Laue

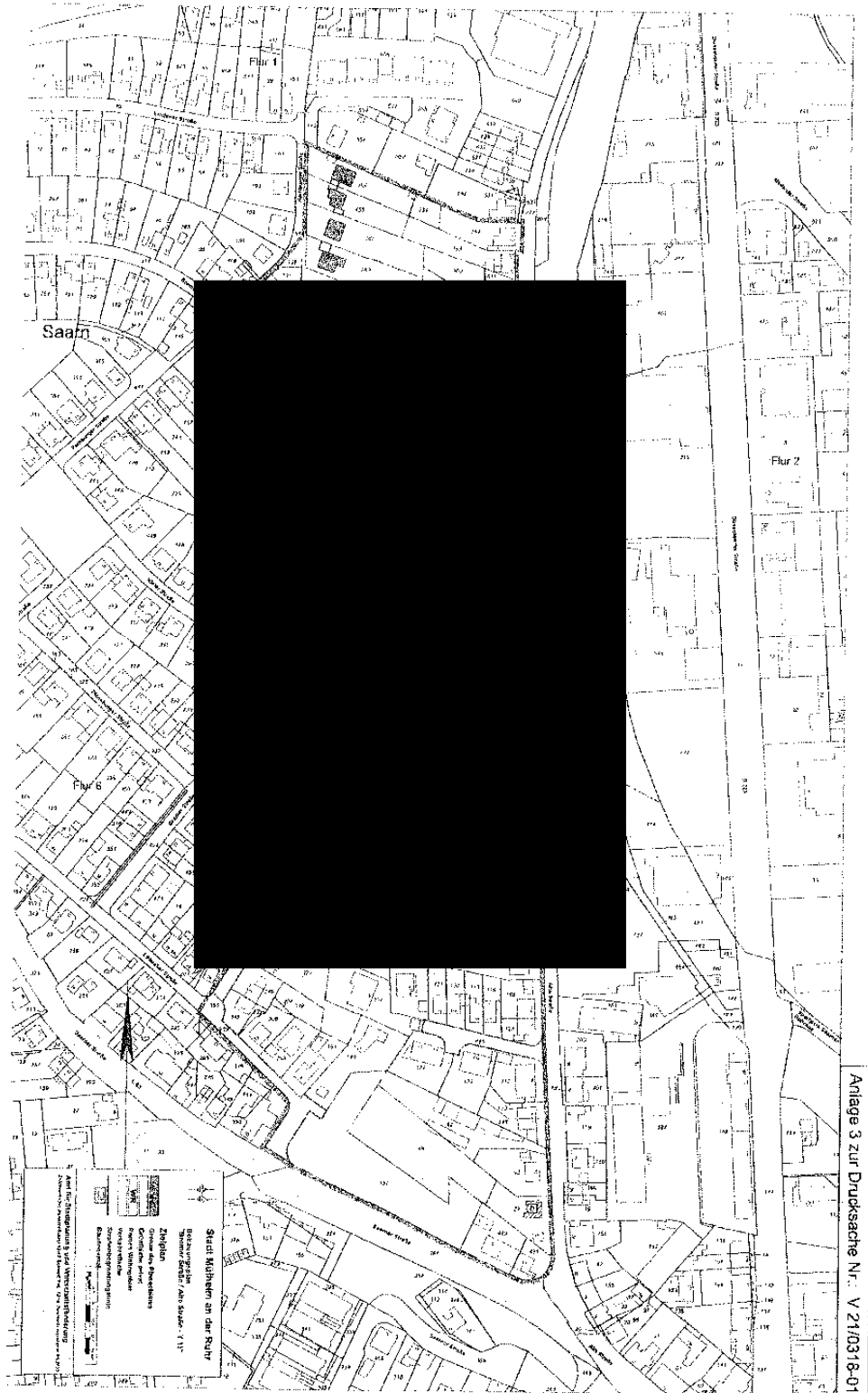


Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15 - Zielplan

1:1000
1:5000
1:10000



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15 - Umgebung



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15

maßvolle Nachverdichtung

Einwand erhebende Person:	6	Datum Schreiben:	07.02.2022
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
<i>Eine der beiden Einwand erhebenden Personen hat ebenfalls Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgetragen.</i>			
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks XXX sowie des Grundstücks XXX und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.</p> <p>Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigem Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.</p>		<p>Die Realisierung des angesprochenen Neubaus war der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bebauten und die unbebauten Bereiche eindeutig definiert.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin</p>	

Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Baufeld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück XXX und XXX mit Erschließung über das Grundstück XXX eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom

Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden.

Wie bereits erläutert, war die Realisierung des o.g. Neubaus der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde um die Neubauten ergänzt und entsprechende Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Wie bereits angeführt, entsprechen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans der Umsetzung des Planungsauftrags aus der Politik.

22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück XXX, Hinterland). Heute ist es Gartenland.

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung Bremer Str. und der Bebauung Alte Str. beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück XXX und XXX ein Bauabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaftlichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald.

Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gleichzeitig ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich. Eine weitere Bebauung des bislang weitgehend unversiegelten Innenbereichs würde diesem Ziel widersprechen.

Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbe-
reich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrünten Wohngebie-
tes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „be-
hutsamen und gebietsverträglichen... Nachverdichtung in einem be-
stehenden Wohngebiet.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum
über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja
politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass
neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müs-
sen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und
Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB
führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes
an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um
Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des
Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“. Dort wurde der Errichtung
von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bau-
weise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zuge-
stimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutz-
gebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „....votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die
Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im

Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung von bereits bebauten Berei-
chen an vielen Stellen im Stadtgebiet gefördert. Die Entscheidung, wo
konkret eine Innenverdichtung stattfinden soll, aber auch, welche
Grün- und Freibereiche geschützt werden sollen, obliegt der Planungs-
hoheit der Gemeinde. Die Abwägung der dafür bzw. dagegen spre-
chenden Argumente wird im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung für
den jeweiligen Standort entschieden. Demzufolge fällt die Abwä-
gungsentscheidung an unterschiedlichen Standorten auch unter-
schiedlich aus.

Da die Planung immer ein dynamischer Prozess ist, können sich die
Schwerpunkte aufgrund geänderter politischer Mehrheiten oder an-
derweitig geänderter Rahmenbedingungen auch kurzzeitig verschie-
ben. Für das Plangebiet wird bislang unverändert das städtebauliche

vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbereich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können".

SPD: „... stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um".

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsplanverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Baulückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbebauung".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:

„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

»Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen...stehen stehen kleinere Flächen im Bereich Saarner Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan 033) zur Verfügung)

(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Ziel verfolgt, die bebauten Bereiche eindeutig zu definieren und gleichzeitig die Grün- und Freibereiche zu erhalten.

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

„Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung ... Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist...Denn so können weitere Bebauungen von Grünflächen an den Rändern vermieden werden“. Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche 'sehr zu reduzieren „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten“. Es bestehe deshalb 'kein schlechtes Gewissen', unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14“ sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen“ Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehende Anordnung der Gebäude wird eine exklusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen.“

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der XXX beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Wie bereits ausgeführt, obliegt die Entscheidung über die Planungsziele der Planungshoheit der Gemeinde. Die Abwägung für bzw. gegen

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der Siedlungsflächen.

Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

bestimmte städtebauliche Ziele kann an unterschiedlichen Standorten unterschiedlich ausfallen.

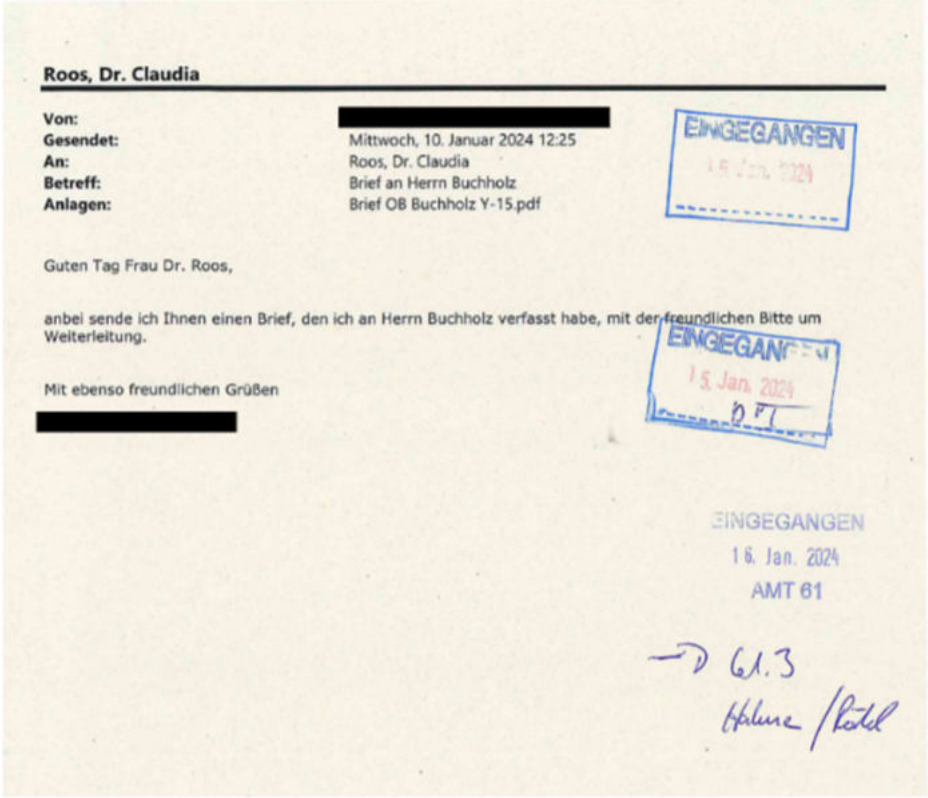
Wie bereits dargelegt, stünde die Realisierung von Bauland in den rückwärtigen Gartenbereichen der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Aus diesem Grund kann dem Wunsch nach einer Nachverdichtung im Innenbereich nicht nachgekommen werden.

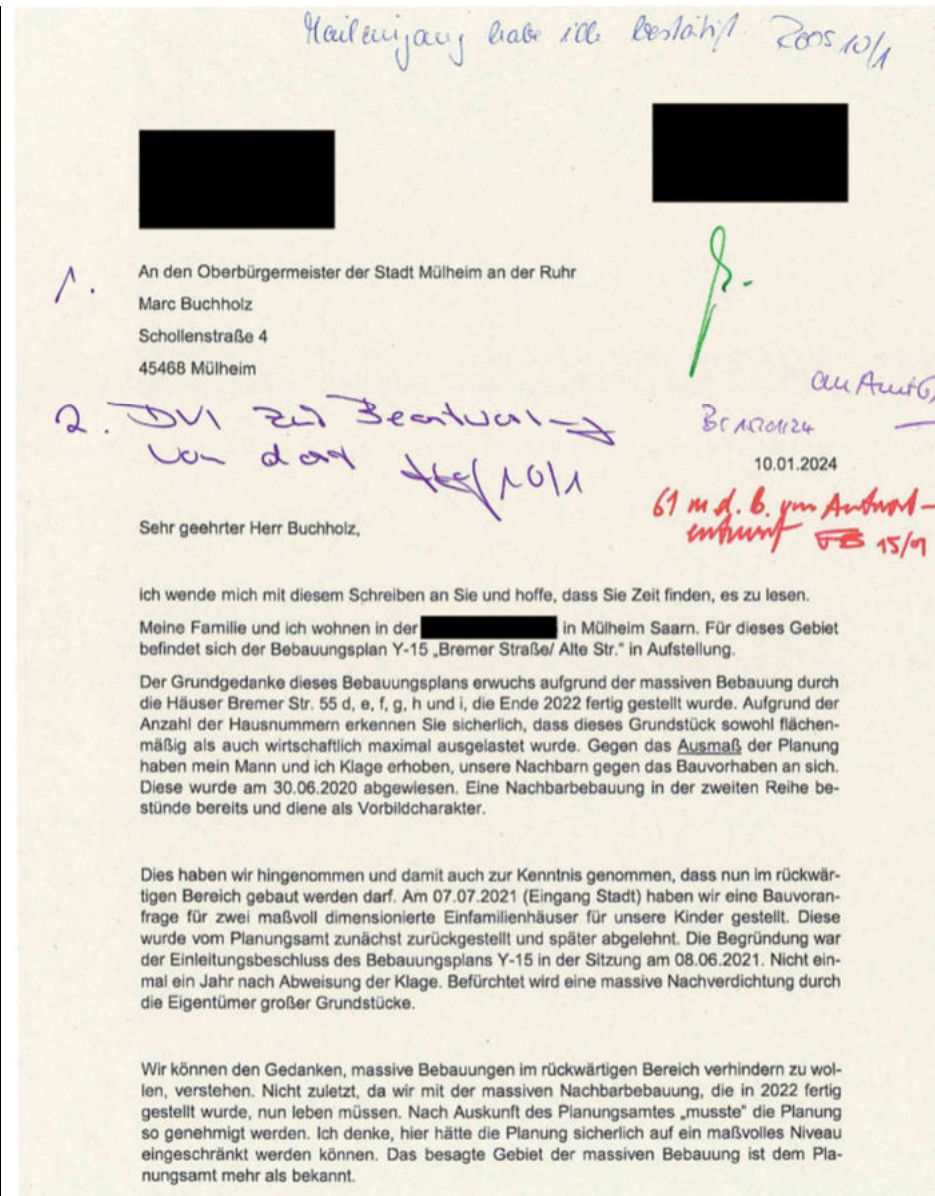
Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Einwand erhebende Person:	7	Datum Schreiben:	10.01.2024 und 25.01.2024
----------------------------------	---	-------------------------	---------------------------------

Stellungnahme	Wertungsvorschlag der Verwaltung
----------------------	---

Die Einwand erhebende Person hat ebenfalls Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen.

	<p>Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
---	--



Die Realisierung des angesprochenen Neubaus im Innenbereich zwischen der Bremer Straße und der Alten Straße war der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bebauten und die unbebauten Bereiche eindeutig definiert.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden.

Fakt ist, dass nun das gesamte Gebiet durch einen Bebauungsplan erheblich beschnitten werden soll. Hier wird als Argument der „Siedlungscharakter mit besonders großen Gärten“ als schützenswert herangezogen. Was ich unter anderem beanstande ist, dass nicht begründet wird, warum dieser Bereich schützenswerter ist, als andere Bereiche. Mit den Allgemeinplätzen in der „Begründung“ kann man letztendlich jede Bebauung positiv bewerten und begründen oder auch ablehnen.

Im Falle unserer Planung gemäß Bauvoranfrage verbleibt immer noch ein Abstand zur nächsten Bebauung von 40 Metern! Dies entspricht nach wie vor einem groß dimensionierten Grünzug. Wir befinden uns ja immer noch im innerstädtischen Bereich.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass als Umweltbericht für Y-15 derselbe herangezogen wurde, der für die Bebauungsplanung des Lindgens-Areals angefertigt wurde. Da wird nach meinem letzten Kenntnisstand Wohnraum und auch Gewerbe entstehen.

Auch der städtische Bereich an der Saarer Straße gehörte einst zum Plangebiet von Y-15. Dieser hat von Seiten der Behörden uns sonstigen Trägern der öffentlichen Belange eine 'sehr hohe klimaökologische Bedeutung...Die Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung wird nicht empfohlen'. Dieser Bereich wurde aber nun jüngst aus dem Plangebiet ausgeklammert...

Fraglich ist, ob sich die Stadt aufgrund des zunehmend benötigten Wohnraumes (zahlreiche einschlägige Zeitungsartikel im Mülheimer Teil der WAZ alleine im letzten Jahr), und gerade im beliebten Stadtteil Saarn, einen solch einschneidenden Bebauungsplan leisten kann. Dieser kann in der nahen Zukunft sicherlich nicht dem Anspruch einer wohnraumschaffenden Stadtplanung Stand halten. Der benötigte Wohnraum soll ja priorisiert im Rahmen der Innenraumverdichtung geschaffen werden.

Wir möchten gerne konstruktiv an die Sache herangehen!

Ein qualifizierter Bebauungsplan wurde als Alternative angeführt, aber nicht weiter verfolgt. Die Frage wäre, ob ein solcher ein milderes Mittel darstellen würde, um die Rechte von Grundstückseigentümern weniger massiv zu beschneiden und dem dringend benötigten Wohnraum Rechnung zu tragen.

Wir sind auch gerne gesprächsbereit, wenn es um Ideen einer maßvollen Nachverdichtung geht. Dabei halten wir nicht an der ursprünglich eingereichten Bauvoranfrage fest. Es könnten gemeinsam Vorschläge erarbeitet werden, z. B. Wohnraum für Senioren-Wohngemeinschaften. Auch in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan können Sie lesen, dass darum gebeten wird, das Gebiet weniger restriktiv zu gestalten. Man könnte ja ganz klar festlegen, wie gebaut werden darf.

Ich würde mich sehr freuen, wenn dieser doch sehr fragwürdige Bebauungsplan in Aufstellung noch einmal überdacht bzw. überarbeitet wird.

Aufgrund der Fragwürdigkeit erhielt ich bereits aus den Reihen der Politik den Vorschlag, mich an die Presse zu wenden. Darauf möchte ich gerne verzichten, dies entspricht nicht meine Mentalität. Da wäre mir eine Pressemitteilung „Wir haben Wohnraum geschaffen“ lieber!

Es ist richtig, dass die Abwägung, welche bisher unbebauten Flächen erhalten werden sollen, an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet unterschiedlich bewertet wird. Dies liegt in der Planungshoheit der Gemeinde begründet, weshalb alle Bebauungsplanverfahren das mehrstufige Verfahren mit den jeweils erforderlichen politischen Beschlüssen durchlaufen. Am Ende obliegt die endgültige Abwägungsentscheidung dem Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Wie bereits erläutert, war die Realisierung des o.g. Neubaus der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

Zur Wahrung der insgesamt positiven klimatischen Verhältnisse in den überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten soll die durchgrünte Bebauungsstruktur erhalten bleiben und in weiten Teilen von Saarn keine weitere bauliche Nachverdichtung erfolgen. Dies wird durch die Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr bestätigt. Im Bereich Bremer Straße/ Alte Straße herrschen die Klimatope „Waldklima“ und „Parkklima“ vor, die unter anderem wertvolle Regenerations- und Erholungsräume sowie Frischluftentstehungsgebiete darstellen.

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ wurde für dieses Einzelverfahren angefertigt. Richtig ist, dass dabei drei Gutachten Verwendung gefunden haben, die u.a. auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kassenberg/ Lindgens-Areal – Y 12“ verwendet worden sind. Hierbei handelt es sich um das „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ (2018), welches zur Untersuchung des sog. Achtungsabstands erstellt wurde. Dieser Abstand wird kreisförmig um den Betrieb berechnet und wurde

daher im aktuellen Planverfahren herangezogen, um eine mögliche Betroffenheit von Wohngebäuden an der Alten Straße auszuschließen.

Des Weiteren handelt es sich um das „Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 sowie dessen Aktualisierung aus dem Jahr 2020. In diesen Gutachten wurde der Gesamtverkehr in den genannten Straßenbereichen betrachtet vor dem Hintergrund, dass hier mehrere mögliche Bauprojekte zukünftig realisiert werden können.

Die Auswirkungen der möglichen Projekte auf die Verkehrssituation sowie mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses sind in der genannten Untersuchung dargelegt. Hierzu zählt die Empfehlung, als Maßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 6 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u.a. im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/ Saarner Straße umzusetzen. Dies betrifft die unmittelbare Umgebung des Plangebiets und wurde daher in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Das Plangebiet wurde zwischen der Einleitung und der Auslegung verkleinert. Im Süden wurden Grundstücksbereiche an der Saarner Straße aus dem Plangebiet herausgenommen, darunter auch ein Flurstück in städtischem Eigentum. Hier ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ ausreichend und eine Konkretisierung der ursprünglichen Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Entscheidung über die gewählte Verfahrensform – einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan – wurde aufgrund des Planungserfordernisses gewählt. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Ver-

kehrflächen enthielte, wurde verworfen. Zwar wäre diese Verfahrensform auch hier grundsätzlich möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Das BauGB schreibt an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Es obliegt der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen (vgl. BVerwG Beschl. v. 13. 7. 1989 – 4 B 140.88, ZfBR 1990, 43 (44)). Vor allem für die Planung im vorhandenen baulichen Bestand kann auch ein einfacher Bebauungsplan genügen.

Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden, der lediglich die Aufteilung der überbaubaren Flächen regelt und somit die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelt.

Sie sind darüber hinaus gerne eingeladen, sich persönlich ein Bild von der Situation zu machen.

Vielen Dank für Ihre Zeit!

Mit vielen Grüßen



Die Entscheidung, in welchen Bereichen der Stadt Wohnraum realisiert werden soll und in welchen Bereichen die Grünstrukturen erhalten bleiben sollen, obliegt wie o.g. dem Votum der politischen Gremien. Die Abwägung hierzu kann an unterschiedlichen Standorten verschieden ausfallen.

Roedel, Elke

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 26. Januar 2024 16:21
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt; Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: Zweite Stellungnahme zu Y15 Laue
Anlagen: Anlage-zur-Stellungnahme-2-Y15-Stadt-Muelheim-[REDACTED]
[REDACTED]-24-01-25.pdf; Stellungnahme-2-Y15-Stadt-Muelheim-[REDACTED]
[REDACTED]-24-01-25.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan Y15.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]




Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim

25.01.2024

Stellungnahme zum Bauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße – Y15

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in meiner ersten Stellungnahme erwähnt, sind wir Eigentümer der Grundstücke  45481 Mülheim.

Zu dem eingeleiteten Bauungsplan nehme ich erneut wie folgt Stellung:

Der Bauungsplan soll der „Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen... in einem bestehenden Wohngebiet dienen. Für mich ist nach wie vor nicht ersichtlich, warum ausgerechnet diese Grünflächen schützenswerter sind, als andere innerstädtischen Grünflächen bzw. die aus den benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bauungsplänen (Y 14 – ehemalige Tennisanlage/ Rauhen, Y5 – Heuweg/ Alte Str./ Ibing Brauerei).

Es fehlt darüber hinaus eine ausführliche, sachliche und nachvollziehbare Begründung, warum der bestehende, großzügige Innenraum zwischen der Bremer Straße und der Alte Straße nicht maßvoll im Innern nachverdichtet werden soll. Wir befinden uns mit dem Plangebiet mitten im Ortsteil Saarn, ausgestattet mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Saarer Ruhrauen direkt vor der Tür. Vor dem Hintergrund eines Vorrangs der Innenraumverdichtung (politischer Konsens) und insbesondere im Zuge des dringend benötigten Wohnraumes, worüber nahezu wöchentlich im Mülheimer Teil der WAZ berichtet wird, nicht nachvollziehbar.

Mit dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der klimarelevanten Freiflächen beziehen sie sich als Begründung bzw. Rechtfertigung für den Bauungsplan Y-15 auf die Klimaanalyse der Stadt Mülheim aus dem Jahr 2018. Diese Klimaanalyse existierte bereits, als die Genehmigung der Wohneinheiten an der Bremer Str. 57 (heute Bremer Str. 55 a-f) ihrerseits im Mai 2019 erfolgte. In der Begründung zu unserer ersten Stellungnahme erläuterten sie, dass diese Realisierung eben diese Neubaus Auslöser für die Aufstellung des Bauungsplans sei. Meines Erachtens hätte eben diese Klimaanalyse

Es ist richtig, dass die Abwägung, welche Gartenbereiche erhalten werden sollen, an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet unterschiedlich bewertet wird. Der Stadtteil Saarn liegt im Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete mit zahlreichen bioklimatischen sowie immissionsklimatischen Gunstfaktoren wie kleinräumigen Klimaoasen oder geringen Schadstoffbelastungen.

Zur Wahrung der insgesamt positiven klimatischen Verhältnisse soll die durchgrünte Bauungsstruktur erhalten bleiben und in weiten Teilen von Saarn keine weitere bauliche Nachverdichtung erfolgen. Dies wird durch die Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr bestätigt. Im Bereich Bremer Str./ Alte Str. herrschen die Klimatope „Waldklima“ und „Parkklima“ vor, die unter anderem wertvolle Regenerations- und Erholungsräume sowie Frischluftentstehungsgebiete darstellen.

Bauungspläne sollen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen. Der städtebauliche Klimaschutz durch die Gemeinde ist auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet. Hier ist insbesondere, wie zuvor benannt, der Schutz der durchgrünten Bauungsstruktur zur Wahrung der positiven klimatischen Verhältnisse einer Nachverdichtung vorzuziehen.

Die Entscheidung, in welchen Bereichen der Stadt Wohnraum realisiert werden soll und in welchen Bereichen die Grünstrukturen erhalten bleiben sollen, obliegt letztendlich dem Votum der politischen Gremien. Die Abwägung hierzu kann an unterschiedlichen Standorten verschieden ausfallen.

Der genannte Neubau an der Bremer Straße war der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

eine maßvollere Bebauung rechtfertigen können. Die Auskunft „wir mussten das so genehmigen“, kann ich dann nicht nachvollziehen. Das Planungsamt steht den eingehenden Bauanträgen ja nicht ohnmächtig gegenüber.

Nicht zuletzt ist diese Baugenehmigung der Grund dafür, dass die Eigentümer im Plangebiet in einem sehr weitreichenden Maß bezogen auf ihr Eigentum beschnitten und reglementiert werden. Eine sehr weitreichende Konsequenz.

Zudem sind für mich die gezogenen Grenzen des Plangebietes nicht nachvollziehbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Plangebiet von Y14 – Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage sowie Y5 - Holzstr./ Alte Str./ Ibing Brauerei, welches weitreichend überplant werden soll. Da stellt sich wieder die Frage, warum genau die im Plangebiet von Y15 betroffenen Flächen schützenswerter sein sollen. Sicherlich verbleiben auch im Plangebiet „Rauen“ noch großzügige grüne Bereiche. Dies wäre aufgrund der Großzügigkeit des Innenraums des Plangebietes Y15 bei einer maßvollen Nachverdichtung ebenso möglich.

Hinsichtlich der Begründung von Y15 mit inkludiertem Umweltbericht ergeben sich meinerseits folgende Fragen/ Stellungnahmen:

Ad Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

Ad 5.1.1

Welche vier Gebäude sind das, die künftig im freizuhaltenden grünen Innenbereich stehen? Im Plangebiet befinden sich meines Erachtens mehr als vier Bebauungen in „zweiter Reihe“. Einige davon hatten nicht zuletzt den richterlich erachteten „Vorbildcharakter“ für die Genehmigung der Bebauung an der Bremer Str. 57.

Bezüglich des „Sonderfalls“ Alte Str. 33. Für diesen wird ein Baufenster im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Laut Karte befindet sich in diesem rückwärtigen Bereich der planungsrechtlich eingestufte „Wald“. Inwieweit darf dieser beschnitten bzw. entfernt werden?

Weiterhin schreiben sie, dass durch die einheitliche Bautiefe von 20 Metern im Straßenrandbereich für jedes Eigentum die Möglichkeit zur guten baulichen Ausnutzung des Grundstücks besteht. Dies ist nicht der Fall. Wenn sie sagen, dass das Plangebiet teils durch tiefe Gärten gekennzeichnet ist, kann für diese Eigentümer keine gute Ausnutzung stattfinden.

Ad. 5.1.3

Nebenanlagen sollen bis zu einer Größe von 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die Landesbauordnung nennt für genehmigungsfreie Nebengebäude ausdrücklich 75 m³ Rauminhalt. Die Beschränkung auf 30 Kubikmeter entstammt einer veralteten Verordnung. Der Gesetzgeber hat die 75 Kubikmeter-Grenze bei Nebengebäuden so gewählt, dass diese nur untergeordnet in Erscheinung treten. Für die Reduzierung auf 30 m³ gibt es keinen Sachgrund.

Ad 5.1.1: Bei den vier als Einzelfestsetzungen berücksichtigten Hauptgebäuden innerhalb der künftig freizuhaltenden Grün-/ Gartenbereiche handelt es sich um die Hamburger Straße 11, die Bremer Straße 55 g-i, die Alte Straße 45 sowie die Lübecker Straße 16. Die übrigen Bebauungen, die bereits im Innenbereich realisiert wurden, wurden im Bebauungsplan als zusammenhängende Bebauung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Für das Grundstück Alte Straße 33 wurde ein Baufenster in dem Bereich festgesetzt, in dem sich aktuell vollversiegelte Flächen mit Garagen sowie deren Zufahrten befinden. Die Festsetzung berücksichtigt den östlich des Baufensters vorhandenen Baum sowie die westlich angrenzenden baumbestandenen Grünbereiche.

Der angesprochene Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW befindet sich im Plangebiet in Flur 5 die Flurstücke 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378.

Die Entscheidung, als grundsätzlich zulässiges Baufenster eine Tiefe von 20 m festzusetzen, orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Planungsauftrags aus der Politik, die zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche zu erhalten. Dies bedeutet gleichzeitig, dass nicht jeder Eigentum besitzenden Person ein Maximum an bebaubarer Grundstücksfläche zugestanden wird, jedoch ermöglicht ein Baufenster mit einer Tiefe ausreichend Spielraum zur Positionierung von Baukörpern.

Ad 5.1.3: Die Festsetzung einer zulässigen Größe für Nebenanlagen von 30 m³ wurde bewusst gewählt, um das o.g. Planungsziel des Erhalts der großen Grünbereiche im Innenbereich zu erreichen. Die zulässige Größe der Nebenanlagen ist ausreichend für Nutzungen wie z.B. einen typischen Gartenschuppen zur Unterbringung von Geräten und Gartenmöbeln.

Ad 8.1.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich um Grundstücksbereiche an der Saarner Straße verkleinert und dem Bebauungsplan O 9a zugeordnet. Dabei handelt es sich unter anderem um das große Flurstück 197, das sich im Eigentum der Stadt befindet. Der Bebauungsplan O 9 a bietet die planungsrechtliche Möglichkeit, zwei Baufenster mit 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern zu errichten.

Dabei handelt es sich bei diesem Flurstück um den Bereich, dessen Grünstrukturen laut Umweltbericht explizit erhalten bleiben sollen. „Die Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße (Flurstück 197) wird aufgrund des bereits vorhandenen Wärmeineffektes im direkten Umfeld des Flurstücks nicht empfohlen, die Vernetzung mit den nördlichen Grünstrukturen sollte erhalten bleiben“ (siehe Stellungnahmen der Behörden und TÖB).

Ad 8.2.

Der befürchtete Gefahr einer vermehrten Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-) Wohngebäuden könnte durch einen qualifizierten Bebauungsplan entgegen gewirkt werden. Zum einen, um dem steigenden Wohnraumbedarf, mit Vorrang der innerstädtischen Entwicklung, gerecht zu werden. Zum anderen, die meines Erachtens über das Maß der Erforderlichkeit hinausgehende Reglementierung für die Grundstückseigentümer im Plangebiet zu mildern.

Ad Teil B: Umweltbericht

Ad 2.2.2

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

„An der Bestandssituation würden sich keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach §34 BauGB zulässig. Daher wären für die betrachteten Schutzgüter Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhalte, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration auch langfristig nur geringe Änderungen zu erwarten.“

Ich bitte um Stellungnahme, warum bei einer nur geringfügigen Änderung so weitreichend reglementiert wird.

Ad. 2.3.1

„Gesetzlich geschützte Biotop- und geschützte Landschaftsbestandteile (Aileen) wie besonders schutzwürdige Biotop- oder naturschutzrechtlich geschützte Strukturen sind im Plangebiet nicht bekannt.“

Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem der „Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbundes...“.

Bitte um Erläuterung, um welche Art eines Ihrer Erachtens schützenswerten Biotopes es sich handelt.

Ad 8.1: Das Plangebiet wurde zwischen der Einleitung und der Auslegung verkleinert. Im Süden wurden Grundstücksbereiche an der Saarner Straße aus dem Plangebiet herausgenommen. Hier ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ ausreichend und eine Konkretisierung der ursprünglichen Festsetzungen derzeit nicht erforderlich. Diese Einschätzung kann sich künftig durchaus anders darstellen; in diesem Fall würde für den jetzt ausgenommenen Bereich ein gesondertes Planänderungsverfahren bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Ad 8.2: Die Entscheidung über die gewählte Verfahrensform – einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan – wurde aufgrund des Planungserfordernisses gewählt. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte, wurde verworfen. Zwar wäre diese Verfahrensform auch hier grundsätzlich möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden, der lediglich die Aufteilung der überbaubaren Flächen regelt. Dies ist im Rahmen der Planung im vorhandenen baulichen Bestand ausreichend und bedeutet gleichzeitig, dass nicht auf jedem Grundstück jede beliebig große Bebauung realisiert werden kann.

Ad 2.2.2: Wie bereits erläutert, war die Realisierung des Neubaus Bremer Straße 55 g bis i der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

Im weiteren Text der Begründung wird unter 2.3.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft“ erläutert, dass im Plangebiet schon jetzt ortsübliche Bebauung und Nutzung entsprechend § 34 BauGB zulässig ist. „Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit einer deutlichen Verdichtung z.B. durch Bebauung in der sog. „2. Reihe“ und somit der Verlust von Grünstrukturen einschließlich ihrer Funktionen und Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.“ Um sowohl dem Planungsziel als auch den Belangen des Schutzgutes zu entsprechen, wurden die überbaubaren Flächen festgesetzt. Eine unzumutbare Reglementierung wird hierin nicht gesehen.

Ad 2.3.1: Derzeit sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop- und Freiflächen bekannt, allerdings wurden hierzu bislang keine gutachterlichen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Von der Begutachtung wurde abgesehen, da sich die konkrete Umsetzung mit Grundstücksbegehungen bei der Vielzahl an Eigentum besitzenden Personen als unverhältnismäßiger Aufwand darstellen würde und sich gleichzeitig an dem Planungsziel, dem Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, nichts ändern würde. Das heißt aber nicht, dass sich im Plangebiet keine Biotop- und Freiflächen befinden, es sind nur noch keine offiziell untersucht und gesetzlich geschützt. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass aufgrund des hohen Grünanteils durchaus Biotop- und Freiflächen im Plangebiet vorhanden sind. Von daher ist es durchaus ein Planungsziel, den in der Begründung genannten „struktureichen Biotop- und Freiflächenverbund“ zu erhalten.

Ad 2.3.1

„Südlich des Plangebietes befindet sich größerer Baumbestand auf einem städtischen Grundstück an der Saamer Straße. Auf dieser Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-) Arten etabliert. Nördlich des Plangebietes befinden sich der Steinbruch Rauhen mit Vorkommen zahlreicher besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.“

Siehe dazu (zukünftige) Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungspläne O 9 a sowie Y14 – Holzstraße – ehemalige Tennisanlage (Rauen) sowie Y5 – Heuweg/ Alte Str./ Ibing Brauerei. Letztere wurde trotz der streng geschützten Tierarten abgerissen.

Diese als schützenswert erachteten Bereiche dürfen zukünftig weitreichend überbaut werden.

Das Plangebiet Y15, bei dem durch eine Nachverdichtung nur geringfügige Änderungen zu erwarten sind, wird jedoch weitreichend für die Grundstückseigentümer reglementiert.

Ad 2.3.2 sowie 2.4.2

„Verlust von Grünstrukturen“; „Verlust der Grün- und Gartenbereiche“

Wird im Nachbargelände billigend in Kauf genommen (Rauen; Ibing, künftig anzunehmende Überbauung Flurstück 197).

Ad 2.6.1

„In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen.“

Fraglich ist, auf welcher Bewertungsgrundlage/ nach welchem Ermessen die Grenzlinien des Plangebietes Y-15 gezogen wurden. Die Klimaanalyse 2018 mit oben genannter Bedeutung bezieht sich ja ebenfalls auf die Nachbargelände, die überbaut werden dürfen.

Ad 4.

„Eine Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans..., würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen.“

Der „einfache“ Bebauungsplan regelt massiv die Nutzung der Grundstücke.

- Reduzierung der Größe von Nebengebäuden auf 30 m² entgegen dem zulässigen Maß von 75 m² gemäß Landesbauordnung.

- Beschränkung der Baugrenzen auf 20 m Bautiefe.

Ad 2.3.1, 2.3.2 sowie 2.4.2: Wie bereits dargelegt, kann die Abwägungsentscheidung, an welchen Standorten eine Nutzungsänderung z.B. hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen soll, an verschiedenen Standorten unterschiedlich ausfallen. Gleichwohl sind im Rahmen jedes Planverfahrens die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und ggf. auszugleichen. Die endgültige Abwägungsentscheidung obliegt dem Rat der Stadt Mülheim.

Wenn kein Planverfahren erforderlich ist, müssen die Umweltbelange im Rahmen einer Abriss- bzw. Baugenehmigung berücksichtigt werden.

2.6.1: Wie bereits dargelegt, kann die Abwägungsentscheidung, an welchen Standorten eine Nutzungsänderung z.B. hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen soll, an verschiedenen Standorten unterschiedlich ausfallen. Die Klimaanalyse ist dabei ein Belang, der vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und die Klimaanpassung betrachtet wird. Ob die Empfehlung der Klimaanalyse am Ende Berücksichtigung findet oder einem anderen Belang der Vorzug gegeben wird, ist Gegenstand der o.g. Abwägungsentscheidung.

Ad 4: Die Festsetzung einer zulässigen Größe für Nebenanlagen von 30 m³ wurde bewusst gewählt, um das o.g. Planungsziel des Erhalts der großen Grünbereiche im Innenbereich zu erreichen. Die zulässige Größe der Nebenanlagen ist ausreichend für Nutzungen wie z.B. einen typischen Gartenschuppen zur Unterbringung von Geräten und Gartenmöbeln.

Die Entscheidung, als grundsätzlich zulässiges Baufenster eine Tiefe von 20 m festzusetzen, orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Planungsauftrags aus der Politik, die zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche zu erhalten. Dies bedeutet gleichzeitig, dass nicht jedes Eigentum besit-

zenden Person ein Maximum an bebaubarer Grundstücksfläche zugestanden wird und es bedeutet ebenfalls, dass an anderen Standorten im Stadtgebiet anders entschieden werden kann.

Der Abstand der aktuellen Bebauungen zwischen Bremer Straße und Alte Straße beträgt zwischen 80-100 Meter!

Bei einer maßvollen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich könnten bei einer Festsetzung der Baukörper beispielsweise immer noch 40 Meter zwischen den Bebauungen als Frei- und Grünfläche verbleiben. Dann handelt es sich immer noch um großzügige Grünflächen! Wir befinden uns im innerstädtischen Bereich, der vollständig infrastrukturell erschlossen ist.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass die in der Checkliste zum Klimaschutz ermittelten Entfernungen hinsichtlich des Freiraums und der Infrastruktur nicht nachzuvollziehen sind.

In der Anlage habe ich von den jeweiligen Eckpunkten des Plangebietes die entsprechenden Radien gezogen. Dabei komme ich zu einer anderen Bewertung. Ich habe diese auch mit der Klimacheckliste des Nachbar-Bebauungsplans Y-14 (Rauen) verglichen. Da wurde die Anbindung an den Freiraum bzw. an die Infrastruktur ja durchgehend positiv bewertet. In der Klima Klimacheckliste von Y15 sind nur zwei Punkte als positiv bewertet (Grundschule, Taktung ÖPNV).

Bitte teilen Sie mir mit, welche Messmethode Sie herangezogen haben. Werden für die jeweiligen Klimachecklisten einheitliche Messmethoden herangezogen?

Abschließend möchte ich folgendes sagen. Zum einen finde ich es nicht gerechtfertigt, das Plangebiet um das städtische Flurstück 197 zu verkleinern. Das Flurstück wird dem Bebauungsplan O 9 a zugeordnet, der aus dem Jahr 1984 stammt und damit ganz andere Möglichkeiten hinsichtlich einer Bebaubarkeit bietet. Nicht zuletzt wurde dieser Bereich im Umweltbericht als besonders schützenswert erachtet. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Herausnahme natürlich vollkommen nachvollziehbar.

Nicht zuletzt sind alle Begründungen, die Sie anführen, in die eine oder andere Richtung auslegbar. Es ist für den verständigen Bürger nicht nachvollziehbar, warum an der einen Stelle so und an der anderen anders entschieden wird. Ein Umweltbericht, eine Klimacheckliste etc. kann eine Bebauung rechtfertigen oder auch nicht.

Dies ist meines Erachtens nicht transparent und bietet viel Interpretationsspielraum.

Natürlich fallen die Entscheidungen aus politischen Gründen, diese führen sie ja als Begründung an, unterschiedlich aus und gehören zur Planungshoheit der Gemeinde. Dann sollte jedoch auch stringent und einheitlich begründet werden. Besonders, wenn die Gebiete so nah beieinander liegen.

Die Hinweise zur Checkliste Klimaschutz wurden zum Anlass genommen, den Bewertungsmaßstab behördenintern zu konkretisieren. Dementsprechend wurden einzelne Bewertungen zum Aspekt „Freiraum und Infrastruktur“ korrigiert.

Die Entscheidung, in welchen Bereichen der Stadt mittels eines Bebauungsplanverfahrens eine neue Nutzung realisiert werden soll und in welchen Bereichen die Grünstrukturen erhalten bleiben sollen, obliegt wie o.g. dem Votum der politischen Gremien. Die Abwägung hierzu kann an unterschiedlichen Standorten verschieden ausfallen.

Die Verfolgung klimapolitischer Ziele ist unbestritten notwendig. Dann ist aber beispielsweise auch die jüngst getroffene Entscheidung für eine Bebauung an der Mendener Straße/ Hahnenfahre (H6 - Bebauungsplan im Verfahren) nicht nachvollziehbar.

Meiner Auffassung nach wäre eine Konkretisierung und damit auch Reglementierung der Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich eine gute Alternative und ein milderer Maß für alle Eigentümer. Vor dem Hintergrund der priorisierten Innenraumentwicklung und des steigendem Wohnraumbedarfs bitte ich dies zu überdenken. Ein solcher Bebauungsplan wird über die Jahre nicht haltbar sein. Dies geht dann nur zu Lasten eines Flächenfraßes in der städtischen grünen Peripherie.

Mit freundlichen Grüßen



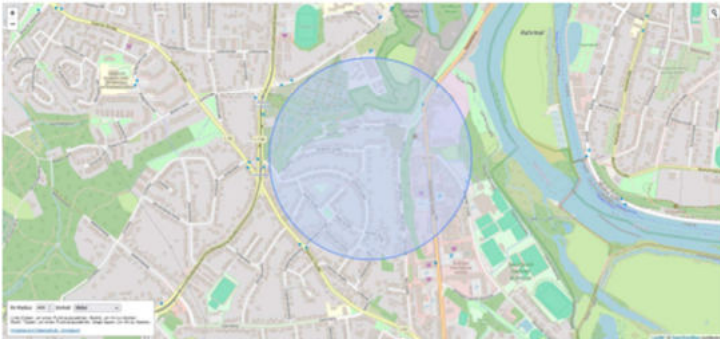
Anlage

Plangebiet Y – 15

Eckpunkt Hamburger Str. 3

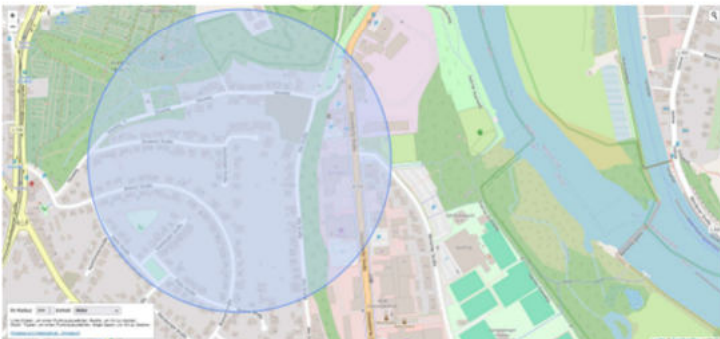
a) Radius 400 m

- Entfernung qualifizierter Freiraum
- ÖPNV Anschluss

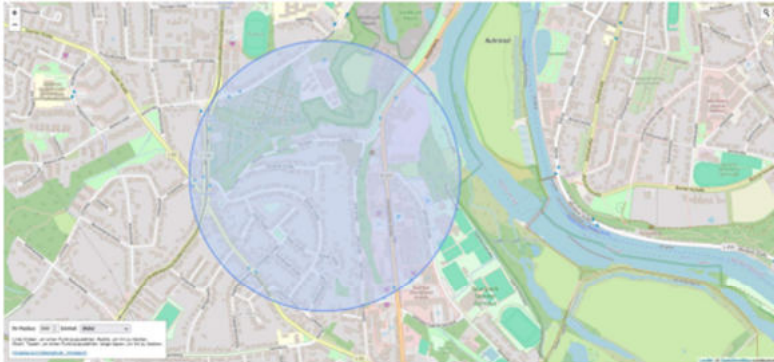


b) Radius 300 m

- Entfernung Fuß- und Radwegenetz



c) Radius 500 m
- Nahversorgung



d) Radius 1000 m
- Kindergarten/ Grundschule



Eckpunkt Alte Str. 113

a) Radius 400 m

- Entfernung qualifizierter Freiraum
- ÖPNV Anschluss



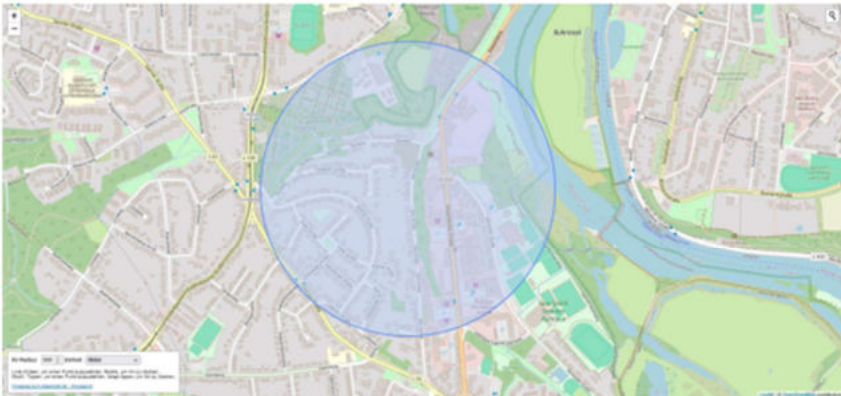
b) Radius 300 m

- Fuß- und Radwegenetz



c) Radius 500 m

- Nahversorgung



d) Radius 1000 m

- Kindergarten/ Grundschule



Eckpunkt Alte Str. 31

a) Radius 400 m

- Entfernung qualifizierter Freiraum
- ÖPNV Anschluss



b) Radius 300 m

- Fuß- und Radwegenetz



c) Radius 500 m

- Nahversorgung



d) Radius 1000 m

- Kindergarten/ Grundschule



Eckpunkt Lübecker Str. 18

a) Radius 400 m

- Entfernung qualifizierter Freiraum
- ÖPNV Anschluss



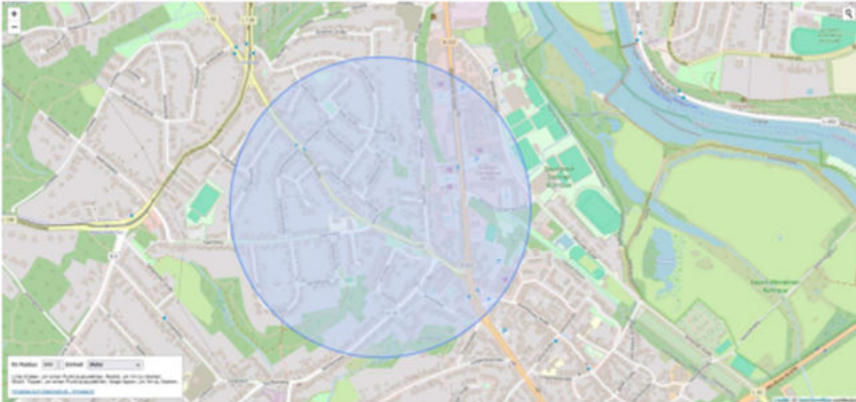
b) Radius 300 m

- Fuß- und Radwegenetz



c) Radius 500 m

- Nahversorgung



d) Radius 1000 m

- Kindergarten/ Grundschule



Einwand erhebende Person:	5	Datum Schreiben:	11.01.2024 und 23.01.2024
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
<i>Die Einwand erhebenden Personen haben ebenfalls Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen.</i>			
<p>Schulte Tockhaus, Simone</p> <hr/> <p>Von: Schulte Tockhaus, Simone Gesendet: Dienstag, 16. Januar 2024 09:07 An: [REDACTED] Cc: Hähnen, Isabel; Roedel, Elke Betreff: AW: Einspruch - Einwände Planungsverfahren Y15</p> <p>Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße- Y 15“</p> <p>Sehr geehrte*r [REDACTED]</p> <p>hiermit bestätige ich den Eingang Ihrer E-Mail vom 11.01.2024.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.12.2024 habe ich Sie über die bevorstehende förmliche Beteiligung im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße- Y 15“ in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 informiert.</p> <p>Zudem erfolgte mit gleichem Schreiben der Hinweis, dass Sie weitere Informationen dem Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.12.2023 und dem Internet unter https://geo.muelheim-ruhr.de/bebauungsplaene/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligungen entnehmen können.</p> <p>Während dieser Zeit hatten und haben Sie die Möglichkeit, sich über die vorgesehenen Regelungen zu informieren und ggf. Stellungnahmen vorzubringen.</p> <p>§ 3 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) schreibt die förmliche Beteiligung der Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats bzw. bei einem Fristbeginn im Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen vor. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll die Frist angemessen verlängert werden.</p> <p>Aufgrund der Feiertage und Schulferien wurde die förmliche Beteiligung bereits auf eine Dauer von insgesamt 40 Tagen erweitert.</p> <p>Eine Fristverlängerung von einem Monat bis Ende Februar kann ich Ihnen nicht einräumen, daher möchte ich Sie bitten mir Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren bis spätestens zum 09.02.2024 einzureichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Simone Schulte Tockhaus -- Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr Telefon: (02 08) 455-6145 Fax: (02 08) 455-58-6145 E-Mail: simone.schulte.tockhaus@muehlheim-ruhr.de https://www.muelheim-ruhr.de/</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise unter folgendem Link: https://www.muelheim-ruhr.de/cms/da_stadtplanung.html</p> <p>-----Ursprüngliche Nachricht----- Von: Blasius, Melanie <Melanie.Blasius@muehlheim-ruhr.de> Gesendet: Donnerstag, 11. Januar 2024 11:42 An: Lemser, Stefanie <Stefanie.Lemser@muehlheim-ruhr.de>; Hähnen, Isabel <Isabel.Haehnen@muehlheim-ruhr.de> Betreff: WG: Einspruch - Einwände Planungsverfahren Y15</p> <p style="text-align: center;">1</p>		Den Inhalten der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	

z.K.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 11. Januar 2024 11:20

An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muelheim-ruhr.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: Einspruch - Einwände Planungsverfahren Y15

Sehr geehrte Fr. Rödel,
wie mit Ihnen und Ihren Kollegen besprochen, werde ich einen Einspruch (ich weiß die richtige rechtliche Bezeichnung des Vorgangs nicht und Sie sagten das wäre zum jetzigen Zeitpunkt nicht wichtig) einreichen und begründen. Dieses kann aufgrund von Urlaub meiner Berater bis Ende Februar dauern. Ich bitte deshalb um Fristverlängerung. Bitte bestätigen Sie mir:

- a) den Erhalt der email
- b) die Fristverlängerung

[REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Roedel, Elke

Von: Roedel, Elke
Gesendet: Mittwoch, 24. Januar 2024 07:20
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: WG: Bauungsplan: "Bremer Str/ Alte Strasse - Y 15"
Anlagen: Y15 - Anlage 3.pdf; Y15 - Anlage 1.pdf; Y15 - Anlage 2.pdf; Y15 - Anlage 4.pdf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 23. Januar 2024 15:13
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muelheim-ruhr.de>; Roedel, Elke <elke.roedel@muelheim-ruhr.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bauungsplan: "Bremer Str/ Alte Strasse - Y 15"

Definition der Grundstücke:

Am 24. Mai 2022 kauften meine Frau und ich die [REDACTED] in 45481 Mülheim an der Ruhr (siehe Flurstücke oben). Zu diesem Zeitpunkt hatte mich die Stadt über einen neuen Bauungsplan informiert. Hintergrund war hierbei, dass in der Bremer Str. 55 tief ins Grüne zwei sehr große Wohnkomplexe mit Tiefgaragen gebaut wurden. Diese entsprechend nicht der vorhandenen, umliegenden Bauweise. Warum dies trotzdem genehmigt wurde, bleibt ein Rätsel.

Daraufhin wurde der Plan: Anlage 3 zur Drucksache Nummer V 21/0318 - 01 erstellt und mir zur Verfügung gestellt. Aus diesem Plan sieht man deutlich, dass eine Grünfläche definiert wird, die nicht bebaut werden darf und ein reines Wohngebiet als rosafarben dargelegt.

Ich habe daraufhin Einspruch erhoben und gebeten, die grüne Linie, die zu unserem Haus [REDACTED] zeigt, einige Meter nach hinten zu verlegen, um das die Bebauung Fläche zu vergrößern.

Am 15. Dezember 2023 bekam ich seitens der Stadt ein Schreiben (Anlage 1), dass mich darauf aufmerksam machte, dass es einen neuen Bauungsplan, "Bremer Str./Alte Straße -Y 15" gäbe und ich bis zum 26. Januar die Möglichkeit hätte Stellung respektive Einwände zu beziehen, respektive einzureichen. Während des Besuchs am 11.1.2023 bei der Stadt (Fr. Rödel) wurde mir dann präsentiert, dass die neue Wohnbebauung gerade in meinem Bereich sehr stark eingeschränkt ist. Im Gegensatz zu dem früheren Bauungsplan reduziert sie sich bezüglich meiner Grundflächen sicherlich um 50-60 % (Anlage 2). Meine Frau und ich begrüßen die Einhaltung des Grünstreifens, haben aber jetzt feststellen müssen, dass in der alten Straße 103 im hinteren Gartenbereich großflächig 3-4 uralte Laubbäume mittels eines Bagger entfernt wurden und dazu noch sicherlich 8-10 Fichten/Kiefern. Wie kann es sein, dass in dem Grünstreifen sehr gesunde Bäume, einfach dem Boden gleich gemacht werden können.

Des Weiteren stellen wir fest, dass der neue Bauungsplan nicht durchgängig einheitlich gestaltet ist. Ein Haus ist praktisch mit einem Viereck umrandet worden, anstatt die Linien, wie auch im unteren Bereich (Alte Straße) durchzuziehen. Aus diesem Grund haben wir mehrere Vorschläge erarbeitet, die sie in der Anlage 4 finden (Anlage 4). Die Zuwegung wäre resp. ist bereits gegeben. In der Anlage 4 habe ich ihnen zeichnerisch dargestellt, wie sich die Situation darstellen würde, wenn die Linie, wie im Bereich alte Straße, durchgezogen würde. Dieses würde sich auch mit dem Katasterplan decken, der im Mai

1

Der genannte Plan in Anlage 3 der Drucksache Nr. V 21/0318-01 ist der Zielplan des Aufstellungsbeschlusses zum Bauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und wurde am 08.06.2021 vom Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossen. Aus diesem ersten Zielplan lässt sich keine rechtsverbindliche Aussage zur Bebaubarkeit einer Fläche ableiten. Die Darlegungs- und Anhörungspflicht der frühzeitigen Beteiligung ist beschränkt auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie vor allem die individuelle Betroffenheit Einzelner sind vor allem Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens.

Die Realisierung des angesprochenen Neubaus im Innenbereich zwischen der Bremer Straße und der Alten Straße war der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bauungsplan aufzustellen, der die bebauten und die unbebauten Bereiche eindeutig definiert.

Der Bauungsplan wird als sogenannter einfacher Bauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige

Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden.

Zur Wahrung der insgesamt positiven klimatischen Verhältnisse soll die durchgrünte Bebauungsstruktur erhalten bleiben und in weiten Teilen von Saarn keine weitere bauliche Nachverdichtung erfolgen. Dies wird durch die Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr bestätigt. Im Bereich Bremer Straße/ Alte Straße herrschen die Klimatope „Waldklima“ und „Parkklima“ vor, die unter anderem wertvolle Regenerations- und Erholungsräume sowie Frischluftentstehungsgebiete darstellen.

Hinsichtlich von Baumfällungen gilt im kompletten Stadtgebiet die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr“, die auch Regelungen zum Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren enthält. Dazu zählt ggf. auch eine Fällgenehmigung, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen und beim Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen zu erteilen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Allgemein werden die Baugrenzen mit 20 m Bautiefe für eine Straßenrandbebauung festgesetzt. Zusätzlich berücksichtigen die Baugrenzen auch den vorhandenen Bestand an (Wohn-) Hauptgebäuden, die außerhalb dieser 20 m Bautiefe liegen, indem die Baugrenzen in diesen Bereichen erweitert werden. Vier Gebäude stehen im künftig freizuhaltenen grünen Innenbereich. Diese werden als Einzelbaukörper entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Bei den vier als Einzelfestsetzungen berücksichtigten Hauptgebäuden innerhalb der künftig freizuhaltenen Grün-/ Gartenbereiche handelt es sich um die angesprochene Adresse Hamburger Straße 11 sowie


die Bremer Straße 55 g-i, die Alte Straße 45 und die Lübecker Straße 16. Die übrigen Bebauungen, die bereits im Innenbereich realisiert wurden, wurden im Bebauungsplan als zusammenhängende Bebauung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Für das Grundstück Alte Straße 33 wurde ebenfalls ein gesondertes Baufenster in dem Bereich festgesetzt, in dem sich aktuell vollversiegelte Flächen mit Garagen sowie deren Zufahrten befinden. Die Festsetzung berücksichtigt den östlich des Baufensters vorhandenen Baum sowie die westlich angrenzenden baumbestandenen Grünbereiche.

2021 festgehalten wurde. Siehe hierzu Anlage 3. Von daher wäre es von unserer Seite wünschenswert, wenn zumindest im oberen Randbereich [REDACTED] gebaut werden könnte. Eine Beeinträchtigung der von ihnen angestrebten Maßnahme wäre dann nicht zu befürchten. Hierzu dürfen wir ihre Stellungnahme erbitten. Bitte bestätigen Sie den Eingang der email.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Den beigefügten Bebauungsvorschlägen kann aus den o.g. Gründen nicht entsprochen werden. Das Gebäude Hamburger Straße 11 wurde als Einzelgebäude im Innenbereich bewertet, da es nicht Bestandteil einer Straßenrandbebauung ist. Wie bei den anderen drei o.g. Einzelfestsetzungen auch, sollen aufgrund der Lage im Innenbereich keine umfangreichen Erweiterungen erfolgen können, um das Planungsziel, den Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, zu realisieren.



**Mülheim
an der Ruhr**
Der Oberbürgermeister

Stadt Mülheim an der Ruhr • 45466 Mülheim an der Ruhr

**Amt für Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung**
Gebäude: **Hans-Böckler-Platz 5**
Eingang: **Haupteingang**
Auskunft: **Simone Schulte Tockhaus**
Zimmer: **19.10**
Telefon: **+49 208 455 6145**
Telefax: **+49 208 455 586145**
Online:
simone.schulte.tockhaus@muehlheim-ruhr.de
http://www.muehlheim-ruhr.de
Sprechzeiten:
Mo. – Fr. **08.00-12.30 Uhr**
oder nach Vereinbarung
Öffentliche Verkehrsmittel:
Bahn: 104 – Stadtmitte
112 – Kaiserplatz
102, 901, U 18 – Hauptbahnhof
Bus: alle Linien – Hauptbahnhof

Ihr(e) Zeichen: / Ihr Schreiben vom: 02.08.2021 Datum: **15. Dezember 2023**
Aktenzeichen: **61.3 – 93.24 – Y 15**

Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße- Y 15“

Sehr geehrte*r 
sehr geehrte*r 

*Etop 19.
Raum. 19.06*

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes „Bremer Straße / Alte Straße- Y 15“ hatten Sie eine Stellungnahme mit Datum 02.08.2021 eingereicht. Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 über Ihr Schreiben beraten und die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der Verwaltung gebilligt.

In gleicher Sitzung hat der Planungsausschuss die förmliche Beteiligung für den Bebauungsplan beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße- Y 15“ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Planentwurf mit seiner Begründung in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024 beim Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, 19. OG – linke Flurseite, öffentlich aus.

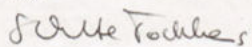
Während dieser Zeit haben Sie die Möglichkeit, sich über die vorgesehenen Regelungen zu informieren und ggf. Stellungnahmen vorzubringen. Bei Bedarf können auch außerhalb der

dort genannten Zeiten unter der Telefon-Nr.: 0208/455-6140 (Frau Rödel) weitere Termine vereinbart werden.

Weitere Informationen können Sie dem Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.12.2023 und dem Internet unter <https://geo.muelheim-ruhr.de/bebauungsplaene/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligungen> entnehmen.

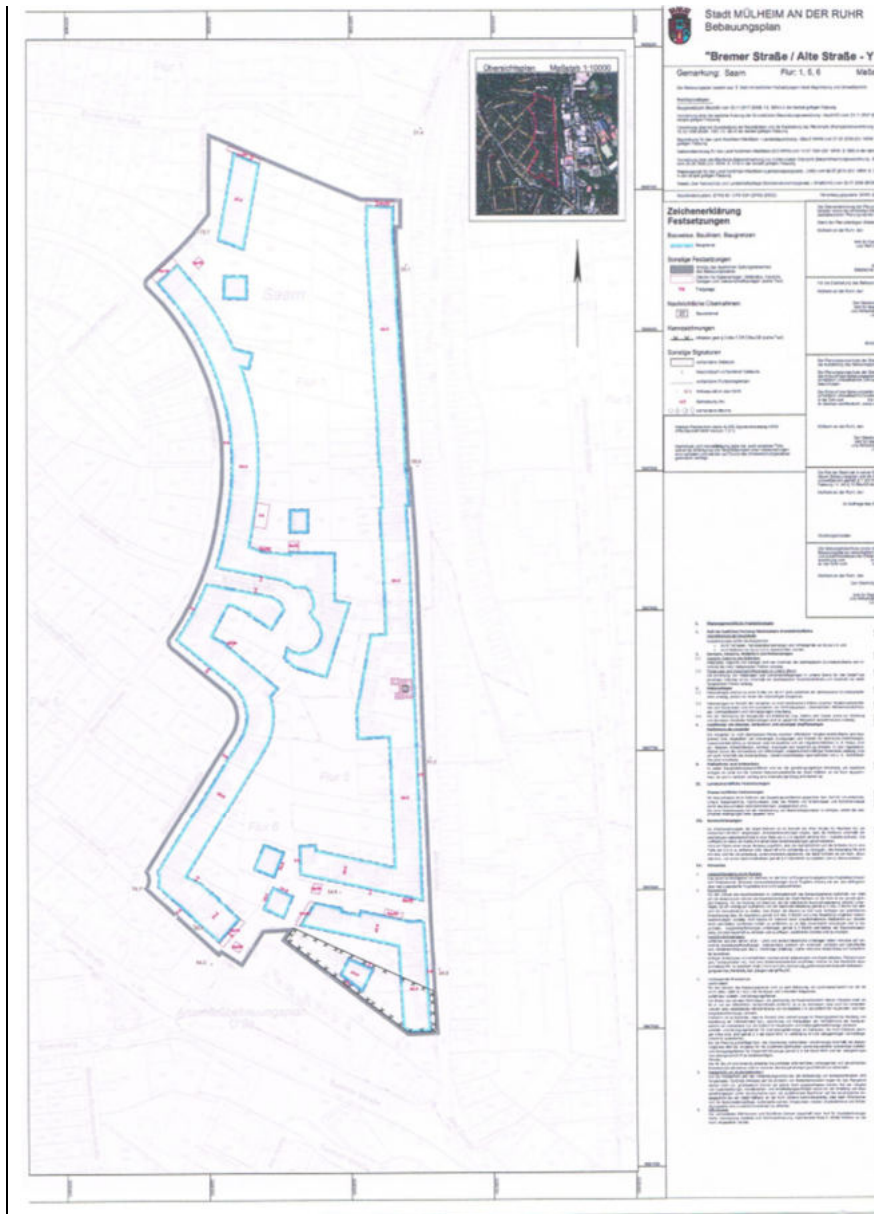
Mit freundlichen Grüßen

I.A.

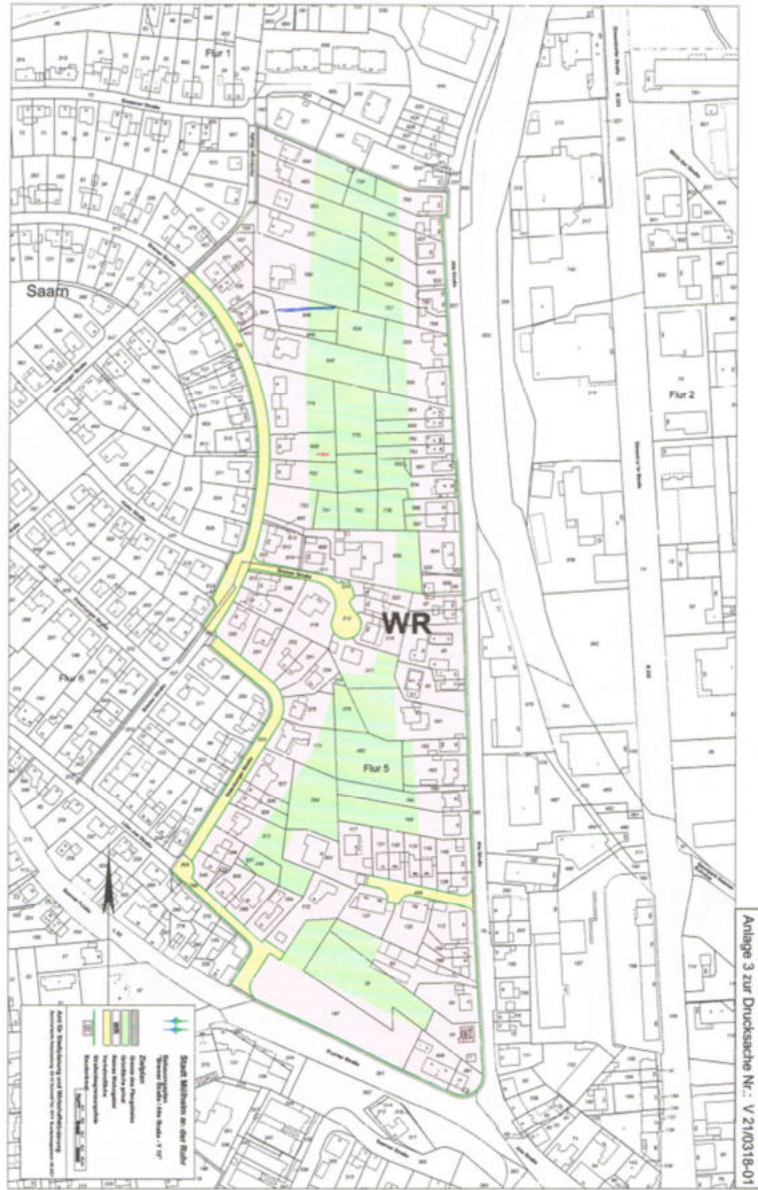


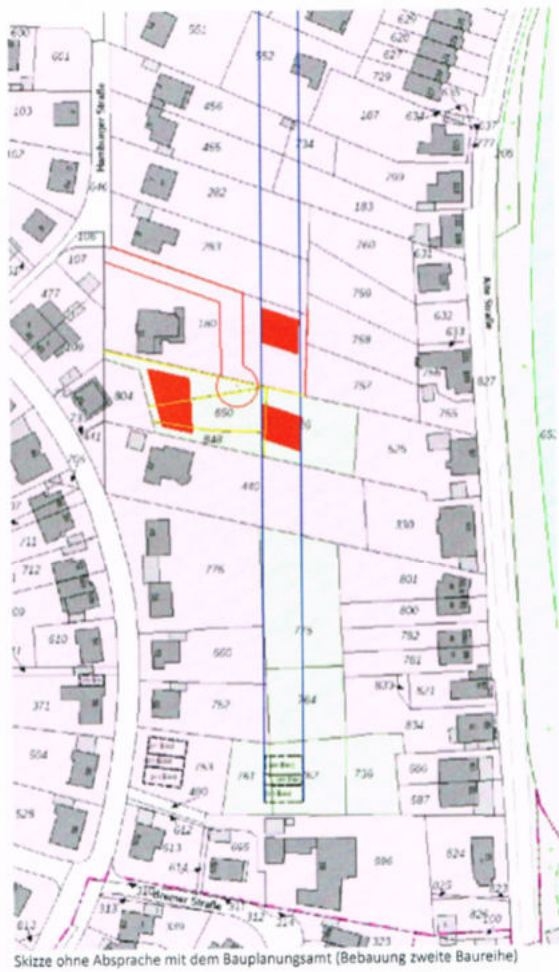
(Schulte Tockhaus)

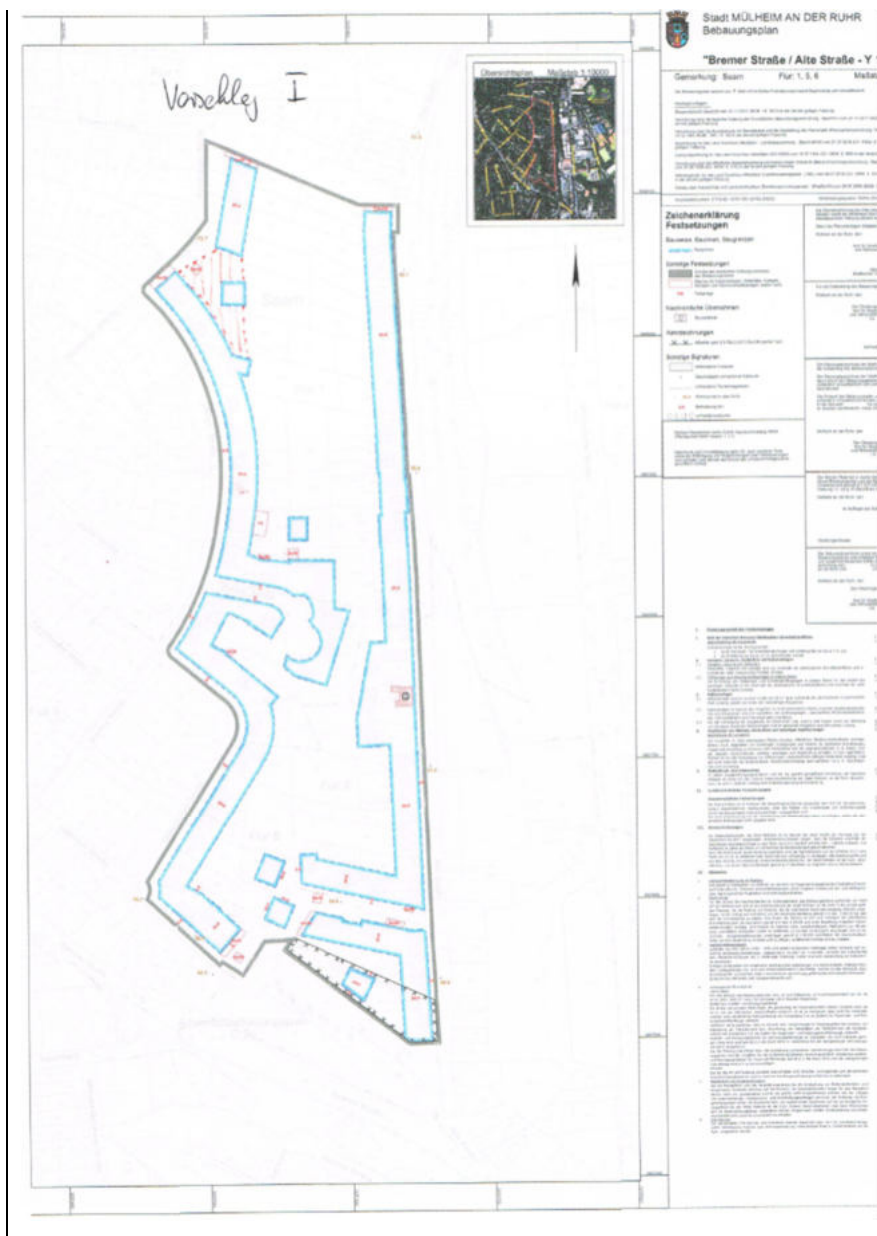
Einwand erhebende Person:	5	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
<p>Wir, XXX, sind Besitzer des Grundstücks XXX. Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke: XXX.</p> <p>Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle XXX bis auf die Höhe der Parzelle XXX ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein.</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsintentionen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Daher kann dem Wunsch nach einer größeren Bautiefe nicht entsprochen werden.</p>	













Skizze ohne Absprache mit dem Bauplanungsamt (Bebauung erste Baureihe)

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen

- **der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie**
- **der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

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

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Belange folgender Beteiligten sind nicht berührt:

Polizeipräsidium Essen - Direktion Verkehr - Führungsstelle

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung West - Projektierung und Baubegleitung, PB L 5, PTI 13

Ruhrbahn

RWW GmbH - Netze

Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz

Polizeipräsidium Essen - Städtebauliche Kriminalprävention - Führungsstelle

Ruhrverband - Abteilung Essen/Duisburg

MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH - Logistik - z. H. Herrn Eurskens /
Herrn Jung

Unitymedia NRW GmbH - Vodafone

medl GmbH

Eingabe von Amt 63 - Untere Denkmalbehörde

Meine Belange sind berührt.

Im Plangebiet liegt zudem das Baudenkmal

Nr. 485 Alte Straße 65 bis 67 Eintragungsdatum 20.01.1989

Dieses ist im Zielplan und Text nachzuerfassen.

Zur Straßenrandbebauung der Alte Straße ist zudem im Denkmalpflegeplan folgender Hinweis enthalten:

PLANUNG STÄDTEBAUL. DENKMALPFLEGE POS. 28.03.HK2
ALTE STRASSE

Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarner Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. zum bedeutenden Standort v. a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war (vgl. Kölner Straße – Pos. 43.01.HK2). Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei eingetragene Denkmale vorhanden. Das planerische Konzept der städtebaulichen Denkmalpflege sollte konzeptionell prüfen, inwieweit die stadträumlichen Maßstäbe und Charakteristika entlang der Alten Straße sinnvoll bewahrt und weiterentwickelt werden können.

Im Plangebiet liegt zudem das Baudenkmal

Nr. 485 Alte Straße 65 bis 67 Eintragungsdatum 20.01.1989

Dieses ist im Zielplan und Text nachzuerfassen.

Zur Straßenrandbebauung der Alte Straße ist zudem im Denkmalpflegeplan folgender Hinweis enthalten:

PLANUNG STÄDTEBAUL. DENKMALPFLEGE POS. 28.03.HK2
ALTE STRASSE

Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarner Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. zum bedeutenden Standort v. a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war (vgl. Kölner Straße – Pos. 43.01.HK2). Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei

eingetragene Denkmale vorhanden. Das planerische Konzept der städtebaulichen Denkmalpflege sollte konzeptionell prüfen, inwieweit die stadträumlichen Maßstäbe und Charakteristika entlang der Alten Straße sinnvoll bewahrt und weiterentwickelt werden können.

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Amt 63, Untere Denkmalbehörde	Datum Schreiben:	29.06.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
Die Inhalte der Stellungnahme wurde gefolgt. Im Plangebiet liegt zudem das Baudenkmal Nr. 485 Alte Straße 65 bis 67 Eintragungsdatum 20.01.1989 Dieses ist im Zielplan und Text nachzuerfassen. Zur Straßenrandbebauung der Alte Straße ist zudem im Denkmalflegeplan folgender Hinweis enthalten: PLANUNG STÄDTEBAUL. DENKMALPFLEGE POS. 28.03.HK2 ALTE STRASSE Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarer Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorf Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. zum bedeutenden Standort v. a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war (vgl. Kölner Straße — Pos. 43.01.HK2). Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei eingetragene Denkmale vorhanden. Das planerische Konzept der städtebaulichen Denkmalpflege sollte konzeptionell prüfen, inwieweit die stadträumlichen Maßstäbe und Charakteristika entlang der Alten Straße sinnvoll bewahrt und weiterentwickelt werden können.		Die Inhalte der Stellungnahme wurde gefolgt. Das Baudenkmal wurde in die Begründung mit Umweltbericht sowie in die Planurkunde nachrichtlich übernommen. Die Informationen des Denkmalpflegeplans wurden ebenfalls in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Entlang der Alten Straße wurde eine maximale Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt, die sich aus dem heutigen Bestand ableitet. Künftige Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans sowie nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einzufügen hat, zu beurteilen sein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.	

Eingabe von Amt 37 - Berufsfeuerwehr

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Berufsfeuerwehr
Az.: 37-31.15

Herr Tessendorf /Tel. +49 208 455 3739
Mülheim an der Ruhr, den 01.07.2021

Amt 61-3
Herr Urbanski

AZ.: 61.3-93.24. - Y 15

Schreiben vom: 29.06.2021

hier

Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“

Als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zum Vorhaben
„Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“ (Stand 08.06.2021).

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



(Tessendorf)

Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr zum Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“

Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“, vom 08.06.2021, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.

1. Löschwasser:

Gemäß § 3 (2) BHKG¹ stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW².

- 1.1 Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes, **je nach Bebauung**, ein Löschwasserbedarf von **48/96 m³/h (800/1600 ltr./min.)** für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von **192 m³/h** in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

- 2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
- 2.2 Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
- 2.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.
- 2.4 Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

¹ BHKG = Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz

² DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

3. Hinweis:

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

Wird das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 08.06.2021) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan **keine** Bedenken.

I.A.


(Tessendorf)

Mülheim an der Ruhr, den 01.07.2021

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Amt 37, Berufsfeuerwehr	Datum Schreiben:	01.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15, vom 08.06.2021, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.</p> <p>1. Löschwasser:</p> <p>Gemäß § 3 (2) BHKG1 stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brand last oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW2.</p> <p>1.1. Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/96 m³/h (800/1600 ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.2 Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

2.4 Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

3. Hinweis:

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

Wird das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15" gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 08.06.2021) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Eingabe von Amt 32 - Kampfmittelbeseitigung

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich übersende Ihnen das Ergebnis der Luftbildauswertung mit der Bitte um Kenntnisnahme und weiter Verwendung.

Bei etwaigen Fragen bitte ich um Rückruf.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Rainer

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum: 23.07.2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-89/21
bei Antwort bitte angeben

Christian Weihe

Zimmer: 116

Telefon:

0211 4759710

Telefax:

0211 475-9040

kdd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y"

Ihr Schreiben vom 16.07.2021, Az.: 32-11.18.39.BLV005/21

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#) .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

Im Auftrag
gez. Weihe

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Mündelheimer Weg 51

40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-9040

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis D-Flughafen,

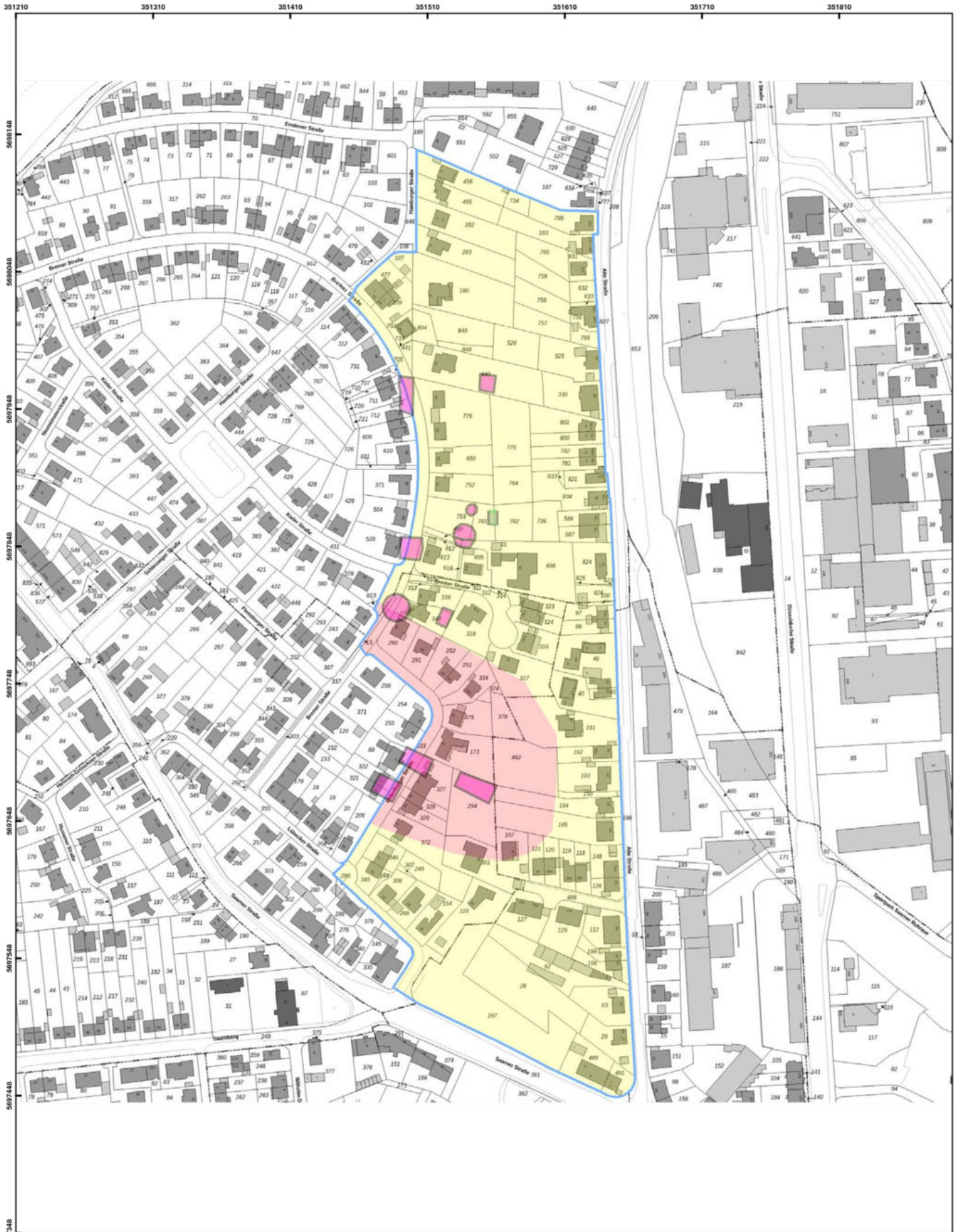
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-

Brücke

Haltestelle:

Mündelheimer Weg

Fußweg ca. 3 min



**Bezirksregierung
Düsseldorf**



Aktenzeichen :
22.5-3-5117000-89/21

Maßstab : 1:9.03.2024
Datum : 23.07.2021

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung
 - militärische Anlage



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf, KBD	Datum Schreiben:	23.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Kampfmittelbeseitigung erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p>	

Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53

Meine Belange sind berührt.

53.01.44-237/2021-Z

Bebauungsplan Nr. Y 15 Bremer Straße/Alte Straße

Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 29.06.2021

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des

Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:

Luftreinhaltung

„Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15“ sollen die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evt. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen.“

Aus Sicht der Luftreinhalteplanung ist der Bebauungsplan zu begrüßen, auch wenn angesichts der Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub in Mülheim/Ruhr in dieser Hinsicht kein Handlungsdruck besteht.

Land-use planning/Störfall

Eine Betrachtungsrelevanz im Hinblick § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie (land-use planning - Überwachung der Ansiedlung) wird durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst. Aufgrund fehlender Betroffenheit melde ich daher Fehlanzeige.

Hinweis

Gemäß dem „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ der UCON GmbH vom 16.07.2018 tangiert der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand nicht das Plangebiet.

Umweltüberwachung SG 53.3

Gegen das Vorhaben bestehen im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53) keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt etwa 140 Meter westlich vom Betriebsgrundstück der Firma Rudolf Clauss GmbH & Co. KG. Die Firma Rudolf Clauss betreibt an der Düsseldorfer Straße 196 in 45481 Mülheim mit einem Wirkbadvolumen von 125 m³ eine Galvanik.

Beschwerden über Lärm oder Gerüche aus der Betriebsstätte der Firma Rudolf Clauss sind nicht bekannt.

Die genehmigten Betriebszeiten der Firma sind von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Geräuschimmissionen aus dem Firmenbetrieb müssen 0,5 m vor geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume der Wohnhäuser an der Mintarder Straße Nr. 18a bis Nr. 26 den Immissionswert 54 dB(A) unterschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsbegrenzung an diesen Immissionsaufpunkten am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Von der Firma können beispielsweise Geräusche durch den Betrieb von Lüftungsanlagen, bei der Be- und Entladung von Lastkraftwagen und dem Fahrbetrieb eines Gabelstablers entstehen.

Die Ermittlung und Bewertung von Geräuschimmissionen an den Immissionsaufpunkten hat entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Herr Karrenberg, Tel. 0211/475-4059, E-Mail: jens.karrenberg@brd.nrw.de

- Belange der Denkmalanlagen (Dez. 35.4)

Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: alexander.braun@brd.nrw.de

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)

Herr Stoffels, Tel. 0211/475-9125, E-Mail: michael.stoffels@brd.nrw.de

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP)

Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: ludger.bickmann@brd.nrw.de

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)

Herr Müller, Tel. 0211/475-9146, E-Mail: volker.mueller@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez. Kirsten Zimmerhofer

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Düsseldorf	Datum Schreiben:	27.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -</p>			
<p>Der Anregung wurde gefolgt und die drei genannten Fachdienststellen im Verfahren beteiligt. Von dort geäußerte Hinweise wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p>			

<p>falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:</p> <p>Luftreinhaltung</p> <p>„Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15“ sollen die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evtl. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen.“</p> <p>Aus Sicht der Luftreinhaltung ist der Bebauungsplan zu begrüßen, auch wenn angesichts der Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub in Mülheim/Ruhr in dieser Hinsicht kein Handlungsdruck besteht.</p>
--

Land-use planning/Störfall

Eine Betrachtungsrelevanz im Hinblick § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie (landuse planning - Überwachung der Ansiedlung) wird durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht ausgelöst. Aufgrund fehlender Betroffenheit melde ich daher Fehlzanzeige.

Hinweis

Gemäß dem „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso III-Richtlinie bzw. des §50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ der UCON GmbH vom 16.07.2018 tangiert der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand nicht das Plangebiet.

Umweltüberwachung SG 53.3

Gegen das Vorhaben bestehen im Hinblick auf den Immissionsschutz (Dezernat 53) keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt etwa 140 Meter westlich vom Betriebsgrundstück der Firma Rudolf- Clauss GmbH 84 Co. KG. Die Firma Rudolf Clauss betreibt an der Düsseldorfer Straße 196 in 45481 Mülheim mit einem Wirkbadvolumen von 125 m³ eine Galvanik.

Beschwerden über Lärm oder Gerüche aus der Betriebsstätte der Firma Rudolf Clauss sind nicht bekannt.

Die genehmigten Betriebszeiten der Firma sind von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Geräuschimmissionen aus dem Firmenbetrieb müssen 0,5 m vor geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume der Wohnhäuser an der Mintarder Straße Nr. 18a bis Nr. 26 den Immissionswert 54 dB(A) unterschreiten.

Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich als einfacher Bebauungsplan in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Befugnisse sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Eine Erarbeitung von Fachgutachten war daher nicht erforderlich.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsbegrenzung an diesen Immissionsaufpunkten am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Von der Firma können beispielsweise Geräusche durch den Betrieb von Lüftungsanlagen, bei der Be- und Entladung von Lastkraftwagen und dem Fahrbetrieb eines Gabelstaplers entstehen.

Die Ermittlung und Bewertung von Geräuschimmissionen an den Immissionsaufpunkten hat entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Eingabe von Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale
Wirtschaftsförderung
Meine Belange sind berührt.

Die Stellungnahme ist angehängt.



Handwerkskammer Düsseldorf

Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik,
Planung, Standortberatung und Verkehr

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Herrn Achim Urbanski
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Ihr Zeichen	61.3-93.24. – Y 15
Unser Zeichen	III-3/Sch-Ur/go
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 403
Telefon	0211 8795-359
Telefax	0211 879595-359
E-Mail	claudia.schulte-urutzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	28. Juli 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Y 15 „Bremer Straße / Alte Straße“

hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Urbanski,

mit Ihrem Schreiben vom 29. Juni 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie wir den Planunterlagen entnehmen können, zielt die Planung darauf ab, die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer weiteren Bebauung freizuhalten und die Flächen als (weitgehend) zusammenhängendes Grün zu erhalten. Außerdem soll im Plangebiet auch straßenseitig ein Ausschöpfen der noch vorhandenen Flächenpotenziale verhindert werden, so dass der durchgrünte und hochwertige Charakter der vorhandenen Straßenrandbebauung erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, sodass die Belange des Handwerks berührt sind.

Derzeit ist die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Anwendung des § 34 BauGB lassen sich die Planungsziele nach Einschätzung des Plangebers nicht realisieren, so dass laut Planbegründung ein Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Gegebenenfalls erforderliche Gutachten sollen im weiteren Verfahren erstellt werden. Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor.



Handwerkskammer Düsseldorf

Wie bereits dargelegt, befinden sich innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes mehrere Handwerksbetriebe, die wir nach Rücksprache mit den Unternehmern und nach Standortbesichtigung für nicht grundsätzlich wohnverträglich einschätzen. Insbesondere von der Planung berührt sehen wir den Tischlereibetrieb „Mechanische Schreinerei Friedrich Schmeling GmbH“ an der „Alte Straße 67“ in Mülheim, der am Standort baugenehmigt und damit auch behördenbekannt ist. Der Betriebsstandort würde laut vorliegendem Planentwurf mit WR überplant werden. Dies ist für uns schon ohne Einzelfallbetrachtung nicht nachvollziehbar, denn eine Tischlerei kann grundsätzlich weder als „nicht störend“ gem. § 4 Abs. 1 BauNVO und noch weniger als „nicht störender Handwerksbetrieb zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets“ gem. § 3 Abs. 3 BauNVO typisiert werden. Zwar ist durch die vorhandene Baugenehmigung von Bestandsschutz für die genehmigten baulichen Anlagen und die Tätigkeiten auszugehen. Dennoch ergäben sich hierdurch neue Anforderungen an den Immissionsschutz.

Neben der Tischlerei befinden sich an der Düsseldorfer Straße noch weitere Handwerksbetriebe mit gewerblichen Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft – u.a. aus den Gewerken Kfz, Maler und Lackierer, Stuckateur. Immissionsschutzkonflikte können unseres Erachtens auch diesseitig nicht ausgeschlossen werden. In den vorliegenden Planunterlagen werden aber weder die o.g. Überplanung der Tischlerei noch potenzielle Immissionsschutzkonflikte thematisiert. Daher sehen wir die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6, Nr. 8 a BauGB nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Handwerkskammer Düsseldorf fordert daher, diese Belange zu berücksichtigen und die genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer derzeitigen und perspektivischen Entwicklung nicht einzuschränken. Wir empfehlen dazu frühzeitig Kontakt zu allen Betrieben im Wirkungsbereich aufzunehmen, um relevante Emissionsquellen sachgerecht zu erheben.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Unseres Erachtens ließen sich die Planungsziele durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich die Gefährdung von Betriebsstandorten durch Überplanung und durch die Planung herbeigeführte neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, als sich die Betriebe auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann.



Handwerkskammer Düsseldorf

Sollte im weiteren Verfahren an der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie der Ausweisung eines WR oder WA festgehalten werden, sind für uns aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe zwingend Immissionsgutachten zu Schall und Geruch zu erstellen, die ein verträgliches Miteinander nachweisen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte

Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Handwerkskammer Düsseldorf	Datum Schreiben:	28.07.2021
Stellungnahme			
Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)			
Der Stellungnahme wurde gefolgt.			
<p>Mit Ihrem Schreiben vom 29. Juni 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.</p> <p>Mit dem Bauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wie wir den Planunterlagen entnehmen können, zielt die Planung darauf ab, die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer weiteren Bebauung freizuhalten und die Flächen als (weitgehend) zusammenhängendes Grün zu erhalten. Außerdem soll im Plangebiet auch straßenseitig ein Ausschöpfen der noch vorhandenen Flächenpotenziale verhindert werden, so dass der durchgrüne und hochwertige Charakter der vorhandenen Straßenrandbebauung erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend sind mehrere Handwerksbetriebe ansässig, sodass die Belange des Handwerks berührt sind.</p> <p>Derzeit ist die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Anwendung des § 34 BauGB lassen sich die Planungsziele nach Einschätzung des Plangebers nicht realisieren, so dass laut Planbegründung ein Bauungsplan im Vollverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Gegebenenfalls erforderliche Gutachten sollen im weiteren Verfahren erstellt werden. Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung</p>			

<p>von reinem Wohngebiet (WR) vor.</p> <p>Wie bereits dargelegt, befinden sich innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes mehrere Handwerksbetriebe, die wir nach Rücksprache mit den Unternehmern und nach Standortbesichtigung für nicht grundsätzlich wohnverträglich einschätzen. Insbesondere von der Planung berührt sehen wir den Tischlereibetrieb „Mechanische Schreinerei Friedrich Schmeling GmbH“ an der „Alte Straße 67“ in Mülheim, der am Standort baugenehmigt und damit auch behördenbekannt ist. Der Betriebsstandort würde laut vorliegendem Planentwurf mit WR überplant werden. Dies ist für uns schon ohne Einzelfallbetrachtung nicht nachvollziehbar, denn eine Tischlerei kann grundsätzlich weder als „nicht störend“ gem. § 4 Abs. 1 BauNVO und noch weniger als „nicht störender Handwerksbetrieb zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets“ gem. § 3 Abs. 3 BauNVO typisiert werden. Zwar ist durch die vorhandene Baugenehmigung von Bestandsschutz für die genehmigten baulichen Anlagen und die Tätigkeiten auszugehen. Dennoch ergäben sich hierdurch neue Anforderungen an den Immissionsschutz.</p> <p>Neben der Tischlerei befinden sich an der Düsseldorfer Straße noch weitere Handwerksbetriebe mit gewerblichen Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft – u.a. aus den Gewerken Kfz, Maler und Lackierer, Stuckateur. Immissionsschutzkonflikte können unseres Erachtens auch diesseitig nicht ausgeschlossen werden. In den vorliegenden Planunterlagen werden aber weder die o.g. Überplanung der Tischlerei noch potenzielle Immissionsschutzkonflikte thematisiert. Daher sehen wir die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6, Nr. 8 a BauGB nicht sachgerecht berücksichtigt und die privaten und öffentlichen Interessen gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht sachgerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Die Handwerkskammer Düsseldorf fordert daher, diese Belange zu</p>	<p>Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.</p>
---	---

<p>berücksichtigen und die genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer derzeitigen und perspektivischen Entwicklung nicht einzuschränken. Wir empfehlen dazu frühzeitig Kontakt zu allen Betrieben im Wirkungsbereich aufzunehmen, um relevante Emissionsquellen sachgerecht zu erheben.</p> <p>Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bauungsplans anbringen. Unseres Erachtens ließen sich die Planungsziele durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich die Gefährdung von Betriebsstandorten durch Überplanung und durch die Planung herbeigeführte neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, als sich die Betriebe auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bauungsplans verzichtet werden kann.</p> <p>Sollte im weiteren Verfahren an der Aufstellung eines qualifizierten Bauungsplans sowie der Ausweisung eines WR oder WA festgehalten werden, sind für uns aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe zwingend Immissionsgutachten zu Schall und Geruch zu erstellen, die ein verträgliches Miteinander nachweisen.</p>	<p>Der jetzige Bauungsplanentwurf erfüllt die Kriterien eines einfachen Bauungsplans. Bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben sind daher die Festsetzungen dieses einfachen Bauungsplans und im Übrigen die Regelungen gemäß § 34 BauGB anzuwenden. Eine Gefährdung von Betriebsstandorten ist durch die jetzt getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.</p> <p>Da die Planung sich auf einen einfachen Bauungsplan beschränkt, war die Erarbeitung der genannten Gutachten nicht erforderlich.</p>
---	--

Eingabe von IHK Essen - Industrie-Raumordnung-Verkehr

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses ist das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Grünflächen und der Steuerung der Nachverdichtung zwar nachvollziehbar, das gewählte Mittel jedoch aus unserer Sicht nicht geeignet. Daher haben wir nachfolgende Bedenken:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind in jedem Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Betriebe (vgl. Söfker in: Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn 160).

Im Plangebiet befinden sich Mitgliedsunternehmen, die durch die angestrebte Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO überplant werden. Grundsätzlich ist die Planung so auszuführen, dass betroffene Unternehmen nicht eingeschränkt werden, sofern diese nicht ohnehin Bestandsschutz genießen und nach § 13 BauNVO zulässig sind.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Gewerbestandort Düsseldorfer Straße, der eine Vielzahl von Mitgliedsunternehmen verschiedenster Branchen beheimatet. Darunter befinden sich beispielsweise Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel, Großhandel sowie Kfz-Verkauf und Reparatur. Hier drohen aus unserer Sicht immissionsschutzrechtliche Konflikte durch ein planerisches Heranrücken einer WR-Ausweisung, was zu Einschränkungen der Betriebsabläufe der genannten Unternehmen führen würde.

Darüber hinaus befindet sich am genannten Gewerbestandort mit der Firma Rudolf Clauss GmbH ein SEVESO-III Betrieb zur Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung von Metallen. Auch hier befürchten wir immissionsschutzrechtliche Konflikte, die in ihrer Gesamtheit gutachterlich zu untersuchen und von vornherein auszuschließen sind, um eine Beeinträchtigung betroffener Mitgliedsunternehmen zu vermeiden.

Als milderes Mittel zur Realisierung der angestrebten Planungsziele ist aus unserer Sicht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit entsprechenden Festsetzungen der Grundstücks-, Verkehrs- und Grünflächen geeigneter. So ließen sich immissionsschutzrechtliche Konflikte durch eine WR-Ausweisung vermeiden und der gebotene Schutz aller vorhandenen Nutzungen durch die Orientierung am tatsächlichen Bestand sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Planung - Mobilität - Geoinformation
Geschäftsbereich Industrie - Raumordnung - Verkehr

Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen
Tel. +49 201 1892-281
E-Mail: daniel.kleineicken@essen.ihk.de
Internet: <http://www.essen.ihk24.de>

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Industrie- und Handelskammer	Datum Schreiben:	30.07.2021
Stellungnahme Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) Der Stellungnahme wurde gefolgt.			
<p>Nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses ist das übergeordnete Planungsziel der Sicherung von Grünflächen und der Steuerung der Nachverdichtung zwar nachvollziehbar, das gewählte Mittel jedoch aus unserer Sicht nicht geeignet. Daher haben wir nachfolgende Bedenken:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind in jedem Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Betriebe (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn 160).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Mitgliedsunternehmen, die durch die angestrebte Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO überplant werden. Grundsätzlich ist die Planung so auszuführen, dass betroffene Unternehmen nicht eingeschränkt werden, sofern diese nicht ohnehin Bestandsschutz genießen und nach § 13 BauNVO zulässig sind.</p>		<p>Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>	

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

<p>Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Gewerbestandort Düsseldorf Straße, der eine Vielzahl von Mitgliedsunternehmen verschiedener Branchen beheimatet. Darunter befinden sich beispielsweise Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel, Großhandel sowie Kfz-Verkauf und Reparatur. Hier drohen aus unserer Sicht immissionsschutzrechtliche Konflikte durch ein planerisches Heranrücken einer WR-Ausweisung, was zu Einschränkungen der Betriebsabläufe der genannten Unternehmen führen würde.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich am genannten Gewerbestandort mit der Firma Rudolf Clauss GmbH ein SEVESO-III Betrieb zur Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung von Metallen. Auch hier befürchten wir immissionsschutzrechtliche Konflikte, die in ihrer Gesamtheit gutachterlich zu untersuchen und von vornherein auszuschließen sind, um eine Beeinträchtigung betroffener Mitgliedsunternehmen zu vermeiden.</p> <p>Als milderes Mittel zur Realisierung der angestrebten Planungsziele ist aus unserer Sicht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit entsprechenden Festsetzungen der Grundstücks-, Verkehrs- und Grünflächen geeigneter. So ließen sich immissionsschutzrechtliche Konflikte durch eine WR-Ausweisung vermeiden und der gebotene Schutz aller vorhandenen Nutzungen durch die Orientierung am tatsächlichen Bestand sicherstellen.</p>	<p>Immissionsschutzrechtliche Belange sind auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.</p> <p>Der jetzige Bebauungsplanentwurf erfüllt die Kriterien eines einfachen Bebauungsplans. Die o.g. Konflikte können daher vermieden werden.</p>
--	--

Eingabe von Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie

Meine Belange sind berührt.

EINGEGANGEN

27. Juli 2021

AMT 61

Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
61-3 Amt für Stadtpl. u. Wirtschaftsf.
Hans-Böckler-Straße 5
45468 Mülheim an der Ruhr

**Abteilung 6 Bergbau
Und Energie in NRW**

 Datum: 14. Juli 2021
Seite 1 von 3

 Aktenzeichen:
65.52.1-2021-412
bei Antwort bitte angeben

 Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-arns-
berg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Straße / Alte Straße - Y15"

 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

 Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihre E-Mail vom 29.06.2021

 Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Telefon: 02931 82-0

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“. Die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder „Auberg“ und „Silberberg“ sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Die letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Constantin der Große“ ist ebenfalls nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.

 poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

 Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

 Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

 Umsatzsteuer ID:
DE123878675

 Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 2 von 3

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer, hier Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und dem ehemaligen Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Ferner teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich der Planfläche eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Luftschutzstollen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass über die Lage und Ausdehnung eines möglicherweise vorhandenen Stollensystems hier auch keine vollständigen Kenntnisse vorliegen können, da diese nicht-bergbaulichen Tagesöffnungen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde fallen.

Vor diesem Hintergrund empfehle ich Ihnen, sich beim Ordnungsamt Ihrer Stadt, als zuständige Ordnungsbehörde, oder beim Stadtarchiv weitere In-

**Bezirksregierung
Arnsberg**

formationen einzuholen. Möglicherweise kann Ihnen in diesem Zusammenhang auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Koblenz, Schloß (Hauptgebäude) in 56068 Koblenz Auskunft erteilen.

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 3 von 3

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	Datum Schreiben:	14.07.2021
<p>Stellungnahme Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>			
<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“. Die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder „Auberg“ und „Silberberg“ sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Die letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Constantin der Große“ ist ebenfalls nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.</p>	<p>Die Informationen zum Bergbau wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p>		
<p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer, hier Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbe-</p>	<p>Da nicht mit bergbaulichen Einwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist, wurde auf die Beteiligung der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH verzichtet.</p>		

<p>sondere sollte dem ehemaligen Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und dem ehemaligen Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p>	<p>Ein Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Ferner teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich der Planfläche eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Luftschutzstollen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass über die Lage und Ausdehnung eines möglicherweise vorhandenen Stollensystems hier auch keine vollständigen Kenntnisse vorliegen können, da diese nichtbergbaulichen Tagesöffnungen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde fallen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund empfehle ich Ihnen, sich beim Ordnungsamt Ihrer Stadt, als zuständige Ordnungsbehörde, oder beim Stadtarchiv weitere Informationen einzuholen. Möglicherweise kann Ihnen in diesem Zusammenhang auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Koblenz, Schloß (Hauptgebäude) in 56068 Koblenz Auskunft erteilen.</p>	
<p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bearbeitungshinweis:</p>	
<p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden</p>	

Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Eingabe von Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb

Meine Belange sind berührt.

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Landesbetrieb
 De-Greiff-Straße 195
 D-47803 Krefeld
 Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
 Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
 poststelle@gd.nrw.de
 Helaba
 Girozentrale
 IBAN: DE31300500000004005617
 BIC: WELADED3333

Stadt Mülheim an der Ruhr
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
 Postfach
 Hans-Böckler-Platz 5
 45468 Mülheim an der Ruhr

Bearbeiterin: Nina Helbing
 Durchwahl: 897-219
 E-Mail: nina.helbing@gd.nrw.de
 Datum: 29. Juli 2021
 Gesch.-Z.: 31.130/3286/2021

Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 (1) BauGB
 Ihr Schreiben vom 29.06.2021; Ihr Zeichen: Az.: 61.3-93.24. – Y 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Saarn: **0 / T**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Baugrund

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes hin.

In den mir vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Plangebietes Bereiche ausgewiesen, in denen möglicherweise tagesnaher Bergbau stattgefunden hat.

Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen empfehle ich, soweit noch nicht geschehen, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW¹ abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.

¹ <https://www.geoportal.nrw>

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung².

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Helbing)

² https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Geologischer Dienst NRW	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates) Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Erdbebengefährdung</p> <p>Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Mülheim an der Ruhr, Gemarkung Saarn: 0 / T <p><u>Bemerkung:</u> DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abge-</p>		<p>Die Hinweise zur Erdbebengefährdung, zum Baugrund und zum Schutzgut Boden wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Änderungen der Planung resultierten daraus nicht.</p>	

<p>deckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p> <p>Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.</p> <p>Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.</p>	
<p>Baugrund</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes hin.</p> <p>In den mir vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Plangebietes Bereiche ausgewiesen, in denen möglicherweise tagesnaher Bergbau stattgefunden hat.</p> <p>Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen empfehle ich, soweit noch nicht geschehen, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.</p> <p>Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	
<p>Schutzgut Boden</p> <p>Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:</p> <p><u>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</u></p>	

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 — WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit — naturnahe und naturferne Böden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Eingabe von Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ruhrgebiet

Meine Belange sind berührt.

**Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen**



Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
61-3 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

29.09.2022
Seite 1 von 3

Aktenzeichen
310-11-11.529
bei Antwort bitte angeben

Herr Vollberg
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94773 131
Telefax 0209 94773 150

Mail: manuel-
christian.vollberg@wald-und-
holz.nrw.de



Ihr Schreiben vom 23.08.2022
Ihr Zeichen: 61.3-93-93.24. – Y 15
Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Straße/Alte Straße – Y 15“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen.

Begründung:

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW, der als Grünfläche bzw. Wohngebiet überplant werden soll. In Flur 5 betrifft dies die Flurstücke 28 (tlw.) und 197 sowie 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378. Die Festsetzung der Flächen als Grünfläche bzw. Wohnbaugebiet stellt die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart und damit eine Waldumwandlung nach § 39 LFoG NRW dar.

Nach § 8 BWaldG und § 9 LFoG NRW haben Träger öffentlicher Vorhaben bei der geplanten Inanspruchnahme von Wald diese und seine Funktionen angemessen zu berücksichtigen. Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan, das die Erfassung des vorhandenen Waldes im Sinne des Geset-

Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



19.03.2024

Seite 53/98



zes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.

Da ein solcher Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan noch nicht vorgelegt wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Mit ca. 18 % Waldanteil gilt die Stadt Mülheim an der Ruhr im Sinne von Punkt 7.3-3 des Landesentwicklungsplans NRW als waldarm. Insbesondere im waldarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Waldflächen eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde die südliche Waldfläche (Flurstück 197) zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Klima- und Lärmschutz kartiert. Im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG ist damit von einem hohen öffentlichen Interesse am Walderhalt, dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholung der Bevölkerung auszugehen.

Sofern die Alternativenprüfung zeigt, dass die Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vermieden werden kann, ist die Beanspruchung von Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes darstellen, möglichst gering zu halten. Verbleibender Wald ist als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen.

Gemäß § 39 LFoG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung – den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Ich weise darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht im Bebauungsplan als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wird, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung festgesetzt werden muss.

Wald, der umgewandelt werden soll, ist durch die Neuanlage von Wald auf Flächen, die bisher nicht Wald im Sinne des Gesetzes sind, in doppelter Flächengröße auszugleichen.

Für Kompensationen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, ist ein gesonderter Antrag auf Erstaufforstung beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Ersatzaufforstungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Völlberg', is written over the text 'Im Auftrag'. The signature is fluid and cursive.

Völlberg

Anlage

Schriftverkehr (inkl. Karte mit angefragten Bereichen in Hinblick auf mögliche Waldeigenschaften)

Vollberg, Manuel-Christian

Von: Vollberg, Manuel-Christian
Gesendet: Mittwoch, 31. August 2022 10:31
An: 'Roedel, Elke'
Betreff: AW: Bebauungsplan Y 15

Sehr geehrte Frau Rödel,

ich habe mir die markierten Bereiche in unseren Luftbildern und den Waldfunktionenkartierungen angeschaut. In beiden Bereichen (Flurstücke 28 und 197 sowie Flurstücke 378, 191, 173, 492, 193, 150, 194, 195, 294) stellen die mit Bäumen bestandenen Flächen Wald im Sinne des Gesetzes dar und wären demgemäß festzusetzen oder auszugleichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Manuel Vollberg
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Fachgebiet Hoheit
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 94773131
Fax: 0209 94773150

Email: manuel-christian.vollberg@wald-und-holz.nrw.de
Website: www.wald-und-holz.nrw.de

Von: Roedel, Elke <elke.roedel@muelheim-ruhr.de>
Gesendet: Dienstag, 23. August 2022 14:41
An: Vollberg, Manuel-Christian <Manuel-Christian.Vollberg@wald-und-holz.nrw.de>
Cc: Urbanski, Achim <achim.urbanski@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Bebauungsplan Y 15

Sehr geehrter Herr Vollberg,

das Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ in Mülheim an der Ruhr wurde letztes Jahr eingeleitet. Im Rahmen der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass im Innenbereich des südlichen Geltungsbereiches dichter Baumbestand vorhanden ist. Dieser ist möglicherweise als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen und wäre dann entsprechend festzusetzen. Hier bitte ich um Ihre fachliche Einschätzung. Das Plangebiet ist im Anhang dargestellt und der fragliche Bereich markiert.

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme direkt per Mail oder wahlweise über das TÖB-Beteiligungsportal einsenden. Den entsprechenden Link erhalten Sie in einer separaten Mail von meinem Kollegen Herrn Urbanski.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Elke Rödel

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon:(0208) 455-6140 Fax: (0208) 455-58-6140
E-Mail: elke.roedel@muelheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Anlage 2 zur Drucksache Nr.: V 22/0445-01



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Datum Schreiben:	29.09.2022 und 31.08.2022
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zu dem o.g. Vorhaben gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab: Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen. Begründung: Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW, der als Grünfläche bzw. Wohngebiet überplant werden soll. In Flur 5 betrifft dies die Flurstücke 28 (tlw.) und 197 sowie 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378. Die Festsetzung der Flächen als Grünfläche bzw. Wohnbaugelände stellt die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart und damit eine Waldumwandlung nach § 39 LFoG NRW dar. Nach § 8 BWaldG und § 9 LFoG NRW haben Träger öffentlicher Vorhaben bei der geplanten Inanspruchnahme von Wald diese und seine Funktionen angemessen zu berücksichtigen. Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan, das die Erfassung des vorhandenen Waldes im Sinne des Gesetzes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.</p>		<p>Die Planungskonzeption sieht mittlerweile vor, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser setzt im Wesentlichen nur die überbaubaren Flächen fest. Auf die Festsetzung einer Art der Nutzung oder auch von Grün- und Waldflächen wird verzichtet, da hierfür kein Planungserfordernis gesehen wird. Die Waldflächen werden nach jetziger Konzeption nicht überplant, so dass keine Kompensationsmaßnahmen dafür erforderlich werden.</p>	

<p>Da ein solcher Umweltbericht / landschaftspflegerischer Begleitplan noch nicht vorgelegt wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Mit ca. 18 % Waldanteil gilt die Stadt Mülheim an der Ruhr im Sinne von Punkt 7.3-3 des Landesentwicklungsplans NRW als walddarm. Insbesondere im walddarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Waldflächen eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde die südliche Waldfläche (Flurstück 197) zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Klima- und Lärmschutz kartiert. Im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG ist damit von einem hohen öffentlichen Interesse am Walderhalt, dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholung der Bevölkerung auszugehen.</p> <p>Sofern die Alternativenprüfung zeigt, dass die Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vermieden werden kann, ist die Beanspruchung von Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes darstellen, möglichst gering zu halten. Verbleibender Wald ist als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen.</p> <p>Gemäß § 39 LFoG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung – den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. Ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Ich weise darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht im Bebauungsplan als Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wird, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung festgesetzt werden muss.</p>	<p>Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung konnte in Abstimmung mit dem Fachamt verzichtet werden.</p> <p>Das Thema „Wald“ wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Die als Wald einzustufenden Bereiche befinden sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.</p> <p>Künftige Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans sowie nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einzufügen hat, zu beurteilen sein. Weitergehende Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Für den Wald ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen.</p>
	<p>Die vorhandenen Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen tangieren den Wald nicht. Eine Kompensation wird daher nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

<p>Wald, der umgewandelt werden soll, ist durch die Neuanlage von Wald auf Flächen, die bisher nicht Wald im Sinne des Gesetzes sind, in doppelter Flächengröße auszugleichen.</p> <p>Für Kompensationen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, ist ein gesonderter Antrag auf Erstaufforstung beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Ersatzaufforstungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	
<p><i>Diese Stellungnahme wurde am 31.08.2022 nachgereicht:</i></p> <p>Ich habe mir die markierten Bereiche in unseren Luftbildern und den Waldfunktionenkartierungen angeschaut.</p> <p>In beiden Bereichen (Flurstücke 28 und 197 sowie Flurstücke 378, 191, 173, 492, 193, 150, 194, 195, 294) stellen die mit Bäumen bestehenden Flächen Wald im Sinne des Gesetzes dar und wären demgemäß festzusetzen oder auszugleichen.</p>	<p>Die entsprechenden Waldbereiche wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen, soweit sie nach der Plangebietsverkleinerung noch im Geltungsbereich liegen. Eine separate Festsetzung als „Wald“ ist aus o.g. städtebaulichen Gründen nicht erfolgt.</p>

Eingabe von Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Meine Belange sind berührt.

Sehr geehrte Frau Rödel,

anbei finden Sie unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Theresa König M.A. M.Sc.

Wissenschaftliche Referentin

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim

Tel 02234 9854-538

Fax 0221 8284-3127

Theresa.Koenig@lvr.de

www.denkmalpflege.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 21.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen

werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
z. Hd. Frau Rödel
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim an der Ruhr

Per E-Mail:
Elke.roedel@muelheim-ruhr.de

Datum und Zeichen bitte stets angeben

12.07.2023

Theresa König M.A. M.Sc.
Tel 02234 9854538
Fax 0221 8284-3127
theresa.koenig@lvr.de

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Straße/Alte Straße- Y 15"
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom: 20.06.2023, Az.: 61.3-93.24. – Y 15

Sehr geehrte Frau Rödel,

vielen Dank für die Bitte zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zu o.g. Planungsverfahren. Vom Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes *Bremer Straße/ Alte Straße* sind denkmalpflegerische Belange betroffen: innerhalb des Plangebietes liegen die rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim a.d.R. eingetragenen Baudenkmäler Alte Straße 27/29 sowie Alte Straße 56/67.

Beide Baudenkmäler sind im Plan- und Textteil gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, die Auswirkungen der Maßnahme auf das Schutzgut zu benennen. Gegenwärtig gehen wir nicht davon aus, dass der Planung denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



Besucheranschrift:
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19,
Bushaltestelle Abtel Brauweiler: Linien 949, 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0
Internet: www.denkmalpflege.lvr.de, E-Mail: info.denkmalpflege@lvr.de
19.03.2024 USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Seite 64/98

Seite 2

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a thin black rectangular border. The signature appears to be 'Kerza Krü'.

Verteiler:
Stadt Mülheim, UDB: denkmal@muelheim-ruhr.de

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	Datum Schreiben:	12.07.2023
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
<p>Vielen Dank für die Bitte zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zu o.g. Planungsverfahren. Vom Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße sind denkmalpflegerische Belange betroffen: innerhalb des Plangebietes liegen die rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Mülheim a.d.R. eingetragenen Baudenkmäler Alte Straße 27/29 sowie Alte Straße 56/67.</p> <p>Beide Baudenkmäler sind im Plan- und Textteil gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen, die Auswirkungen der Maßnahme auf das Schutzgut zu benennen. Gegenwärtig gehen wir nicht davon aus, dass der Planung denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Nunmehr befindet sich nur noch das Baudenkmal Alte Straße 65/ 67 im Geltungsbereich.</p> <p>Das o.g. Baudenkmal wurde nachrichtlich in die Urkunde übernommen sowie die textlichen Informationen in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>	

Eingabe von Amt 70

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.2

Frau Döhring / Tel. 7022
Mülheim, den 02.08.2021

An
Amt 61
Herrn Urbanski

Im Hause

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Str./Alte Str. -Y15 “

Hier: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Grundlage der Stellungnahme ist der Darlegungstext zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ einschließlich Zielplan, Stand Mai 2021. Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße. Konkrete Festsetzungen sind noch nicht getroffen, insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zu gestalterischen Aspekten sollen im Laufe des Verfahrens entwickelt werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Die Planung sieht im Bereich der Saarner Straße auf dem Flurstück 197 eine neue Straßenrandbebauung vor. Das Grundstück liegt seit dem Bau der heutigen Saarner Straße in den 80er Jahren brach. Auf der Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-)Arten etabliert. Eine durchgängige Zeilenbebauung entlang der Saarner Straße ist hier zu vermeiden, zwischen den Grünflächen im Plangebiet und den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schenkerholzbach und Saarnberg sollte in jedem Falle ein Biotop- und Freiflächenverbund gewahrt bleiben. Dieser Verbund wäre bei einer aktuell zulässigen Punktbebauung (B-Plan O

9a) möglich, in dem Bebauungsplan Y 15 ist das explizite Sichern einer verbindenden Grünfläche vorzuziehen.

Die vorgesehene Sicherung der Grünfläche westlich Alte Straße wird begrüßt. In zweiter Reihe hinter Bremer Straße 57 wird innerhalb dieser vorgesehenen Grünfläche aktuell gebaut.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a), b) und g) als Grundlage für den Umweltbericht und die städtebauliche Abwägung aufzuarbeiten. Er hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren. Potenziell bedeutende Biotopstrukturen sowie eine Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten sind herauszuarbeiten und einschließlich konkreter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insbesondere bezogen auf das Flurstück 197 in das weitere Verfahren einzubringen. Des Weiteren sind neben der Bestanderhebung Zulässigkeiten nach § 34 BauGB zu betrachten und mögliche weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu benennen und zu bilanzieren. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW" vom 22.12.2010 entspricht. Auch der allgemeine Artenschutz soll im Artenschutzfachbeitrag oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan bearbeitet werden. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der landschaftspflegerischen Begleitplanung einschließlich in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrünzten Wohnsiedlungen bezeichnet. Die un bebauten Grünflächen im Süden werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind v.a. durch ihre Verschattungselemente wichtige

Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.

Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben den bebauten Bereich des Plangebiets als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Die Grünfläche im nördlichen Teil wird dem „Lokal bedeutsamen Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen“ zugeordnet, im südlichen Teil dem „Bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“.

Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden un bebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße.

In der Freiflächenbewertung werden die un bebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird begrüßt. Die Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße (Flurstück 197) wird aufgrund des bereits vorhandenen Wärmeinseleffektes im direkten Umfeld des Flurstücks nicht empfohlen, die Vernetzung mit den nördlichen Grünstrukturen sollte erhalten bleiben.

Lufthygiene

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr, weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018), keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch >37 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ kritisch >29 µg/m³) auf. Der berechnete Abschnitt an der Saarner Straße liegt aktuell bei 32 µg/m³ NO₂ und 20 µg/m³ PM₁₀.

Eine Erhöhung der Luftschadstoffe kann bei Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße nicht ausgeschlossen werden.

Lärmschutz

Zum Lärmschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Unter 2. 4 heißt es: „*Sonstige im Rahmen des Bauungsplans zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt*“.

Das Plangebiet war in die Untersuchungen zur Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg einbezogen. Hierzu liegen zwei abschließende Gutachten vor, die es zu berücksichtigen gilt:

- *büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG: Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: September 2018.*

- *büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG: Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: Januar 2020.*

Ziel der mit dem o. g. Bebauungsplan eingeleiteten Planung ist u. a.:

- planungsrechtliche Sicherung einer Straßenrandbebauung parallel der Saarner Straße durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer behutsamen Nachverdichtung.

Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung des o. g. Bebauungsplanes bzw. des vorweg genannten Zieles. Im Rahmen der Bereichsplanung Düsseldorf Straße ist die Fläche unter den Entwicklungspotentialen wie folgt berücksichtigt worden: „Nr. 9. Saarner Str. B-Plan O 9a: Es sind Wohnbauflächen mit rund 40 Wohneinheiten berücksichtigt. Es ist kein unmittelbarer Anschluss an die B223 vorgesehen“.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg als Maßnahme B5 eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 06 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u. a. im Kreuzungsbereich Düsseldorf Straße/ Saarner Straße (Alte Str.) empfohlen hat.

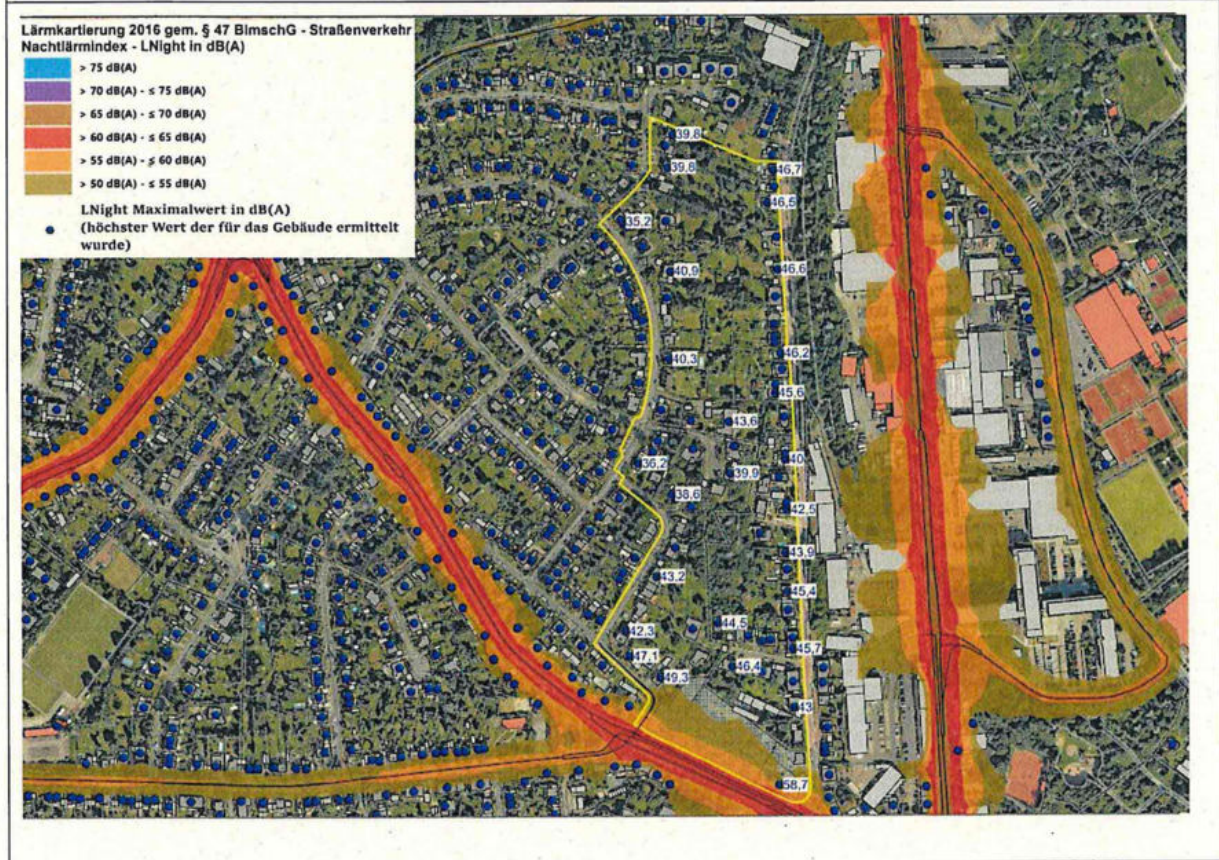
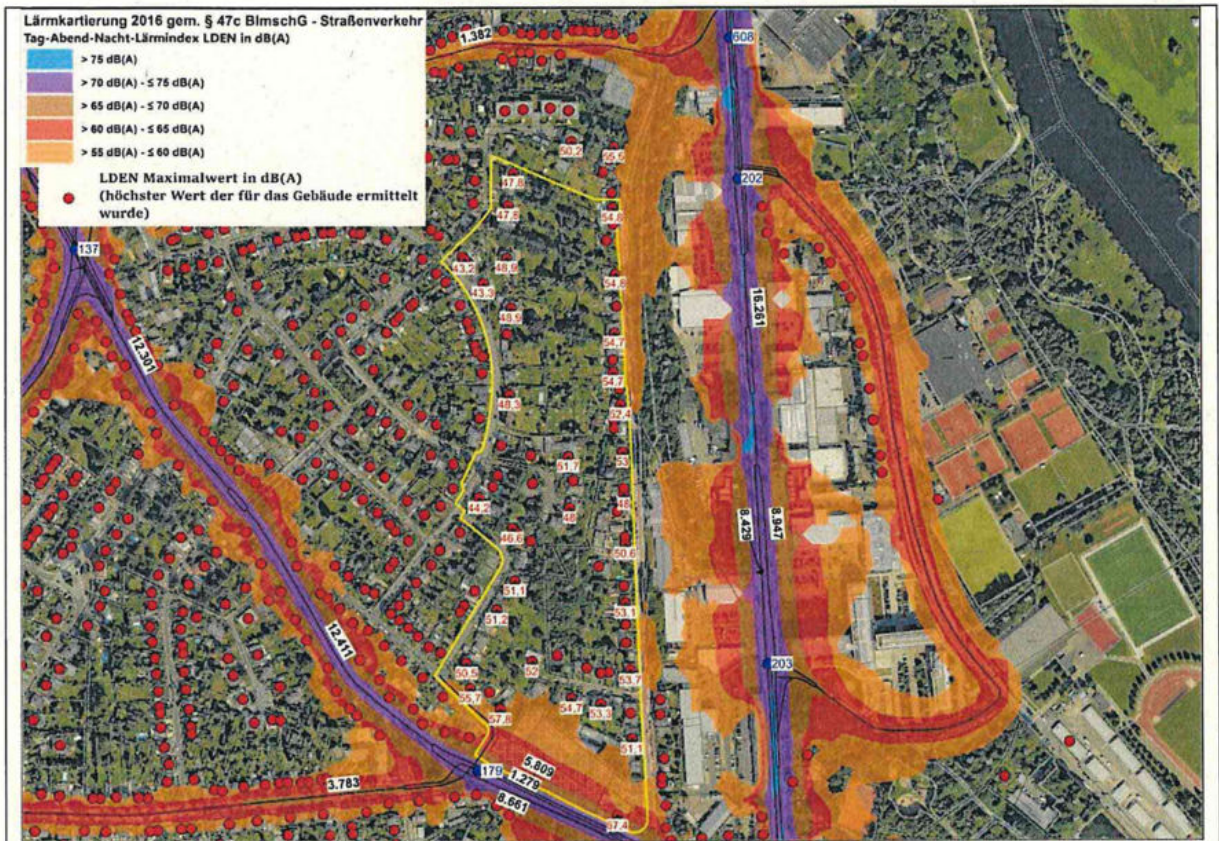
Straßenverkehrslärm: Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von Alte Straße/Saarner Straße (L62), Düsseldorf Straße (B223) sowie Heuberg und den unmittelbar angrenzenden als Tempo-30-Zone/Anliegerstraße deklarierten Abschnitten von Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Alte Straße vorbelastet. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Phase der EU-Umgebungslärmkartierung (2016) wurde für die betreffenden Abschnitte der B223 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rd. 17.000 Kfz/d ausgegangen und für die L62 von rd. 16.000 Kfz/d. Für den Heuweg ist von ca. 1.400 Kfz/d auszugehen und der Abschnitt der Lübecker Straße mit rd. 400 Kfz/d angesetzt worden. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau.

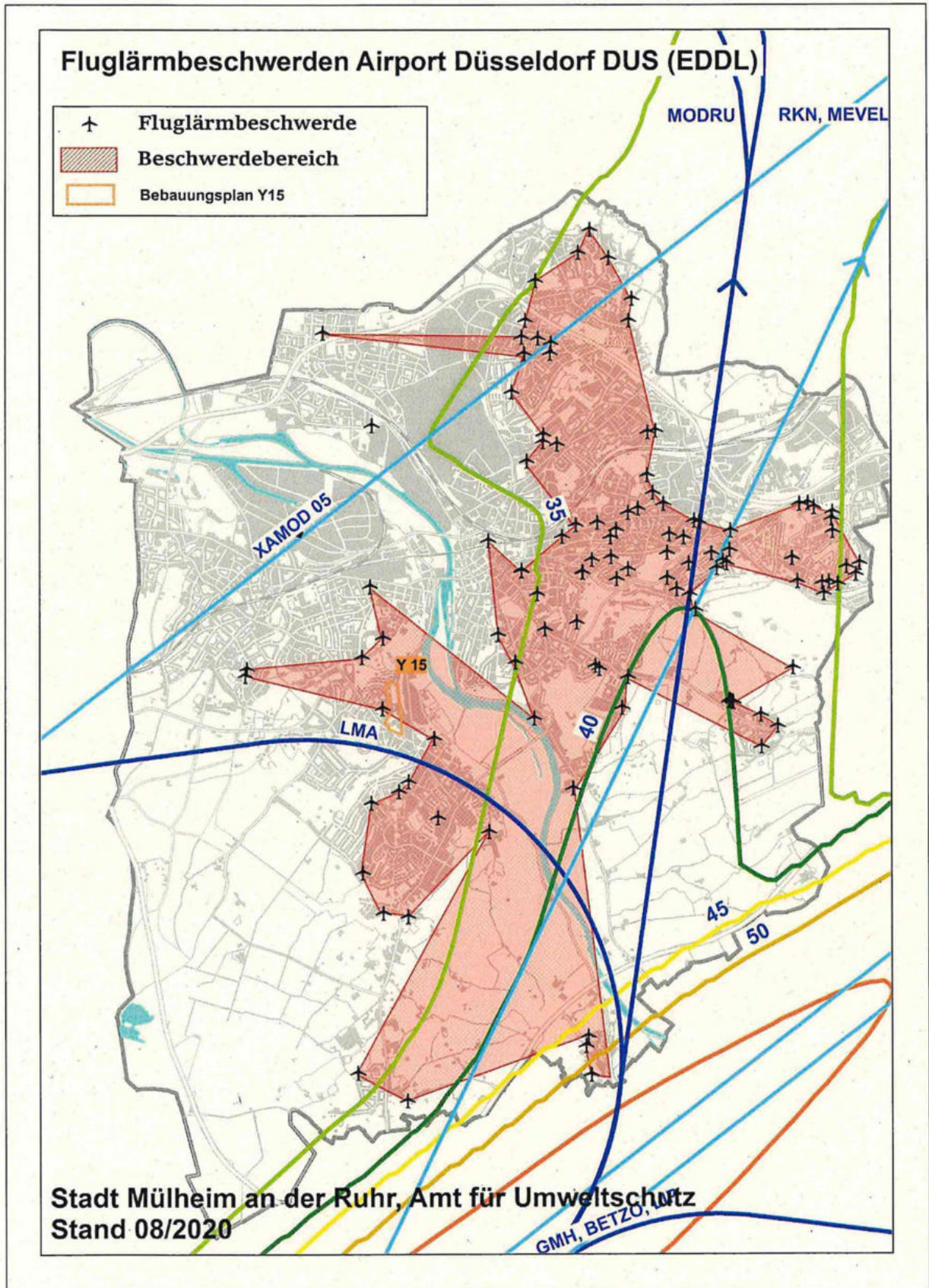
Die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes mit Ausnahme der an die L62 angrenzenden und dadurch lärmtechnisch hochbelasteten Bereiche an der Südgrenze des Plangebietes ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} von 55 dB(A) liegt. Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen Düsseldorf Straße nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten im Bereich von etwa L_{DEN} von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel L_{Night} liegen diese dort im Bereich von 42 bis 47 dB(A). Dies erlaubt die Einschätzung, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags

bzw. 40 dB(A) nachts in diesen Bereich ebenfalls überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen.

Im weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Als Verkehrszahlen sind hier soweit vorliegend Prognosezahlen aus der Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/Kassenberg heranzuziehen. Für nicht abgedeckte Straßenabschnitte des Vorbehaltsnetzes sowie für die Anliegerstraßen sind Verkehrszählungen erforderlich. Für den verkehrsberuhigten Bereich der Alte Straße ist im Rahmen noch durchzuführender Berechnungen zu berücksichtigen, dass dort Pflaster liegt. Für Verkehre auf diesem Abschnitt sind Zuschläge entsprechend der RLS 19 zu berücksichtigen. Im Fazit werden mit Ausnahme der genannten hochbelasteten Bereiche entlang der L62 aber keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz erwartet.

Fluglärm: Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von <35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor.





Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Immissionsschutzbehörde/Unteren Abfallwirtschaftsbehörde kann die Stellungnahme erst bis zum 13.08.2020 abgeben werden. Deshalb werden vorsorglich Bedenken angemeldet.

Untere Wasserbehörde

Zu den einzelnen wasserrechtlichen Belangen wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des folgenden Grundwasserkörpers:

- 276_04 Ruhrkarbon/West, Südbereich

Im Rahmen des 3. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2013 bis 2018 durchgeführt (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach ist der vorgenannte Grundwasserkörper hinsichtlich der Menge in einem guten Zustand mit guter Prognose bis 2027.

Der chemische Zustand beider Grundwasserkörper wird aktuell mit gut bewertet. Lt. Landesprognosen wird sich der Zustand bis 2027 voraussichtlich nicht verschlechtern und das Bewirtschaftungsziel weiterhin erreichen.

Die Grundwasserkörper gehören nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern und auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung (DüV).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden verläuft der Heubach und im Süden und Osten der Schengerholzbach. Das Plangebiet gehört zum Flussgebiet Rhein NRW, Teileinzugsgebiet Ruhr, verdichtetes Einzugsgebiet Schengerholzbach.

Entwässerung in Gewässer/Versickerung ins Grundwasser:

Die Entwässerung erfolgt lt. Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 6 als Mischsystem.

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW (BK50, 1:50.000) weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und sollte im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden.

Gemäß § 44 (1) LWG in Verbindung mit § 55 WHG (2) ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öf-

fentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im näheren Umkreis von Bremer Straße/Alte Straße sind zahlreiche Einleitungen von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Rigolen- und Schachtanlagen genehmigt worden.

Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Hochwassergefahren

Für das Plangebiet gibt es keine Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Eine Hochwassergefährdung, die von einem Gewässer ausgeht ist nicht vorhanden.

Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt

Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung, tiefe Gründungen u. ä. kann zum gegenwärtigen Planungsstadium nicht beurteilt werden, dazu sind Detailuntersuchungen z. B. im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Mittlerer Grundwasserstand:

Für das Plangebiet liegen nur veraltete Landesdaten vor (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach bewegt sich der Grundwasserflurabstand zwischen 6,28 m und 5,50 m bzw. 64,9 mNHN und 33 mNHN. Hierzu sind neue Untersuchungen erforderlich.

Entwässerung

Gegen den Darlegungstext zum Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die heutige Grünfläche auf dem Flurstück 197 entlang der Saarner Straße (zwischen Lübecker Straße und Alte Straße) weist eine muldenförmige Topografie auf. Im Hinblick auf klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse und das starke Gefälle der angrenzenden Straßen Lübecker Straße, Saarner Straße und Saarnberg eignet sich diese Fläche sehr gut als Überflutungsfläche im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung. Unter diesem Aspekt wäre der Erhalt dieser Fläche als Grünfläche entgegen des Zielplans erstrebenswert.

Wasserrahmenrichtlinie

Im Planungsgebiet „Bremer Straße / Alte Straße - Y15“ befinden sich umfangreiche, ortsbildprägende Grünflächen.

Durch den Schutz der aus Einzel- und Doppelhaus bestehenden, charakteristischen Bebauung sowie der Sicherung der Grünflächen durch den Bebauungsplan soll einer befürchteten Verdichtung der Siedlungsflächen entgegengewirkt werden.

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Somit gibt es keinen Handlungsbedarf im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Hochwasser- und Trinkwasserschutz

Es besteht keine Flusshochwassergefahr und das Gebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Positiv ist die geringe Neuversiegelung, da dadurch das Niederschlagswasser weiterhin ohne große Neueinschränkung ablaufen kann.

Untere Bodenschutzbehörde

Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Bodenschutzbehörde kann die Stellungnahme erst später abgegeben werden.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Abfallrechtlich und straßenreinigungsrechtlich bestehen keine Bedenken.

Vorhandene Wertstoffsammelstellen sind zu erhalten. Der Platz für die Andienung mit den Leerungsfahrzeugen der MEG und Remondis muss gewährleistet bleiben.

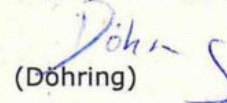
I. A

gez.:

(Wegner)

begl.:

(Döhring)



Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.3/02839_Y 15_Alte Str_20210902

Frank Nadermann / Tel. 7081 / FAX 587081
Mülheim, den 02.09.2021

Amt 61 – 3
z.H. Herrn Urbanski

hier

Bebauungsplan Bremer Straße /Alte Straße – Y 15
TÖB – Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Bremer Straße /Alte Straße – Y 15 beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben

Für das Plangebiet liegen folgende Einträge im Altlastenkataster vor.

Altstandorte:

- E6 - 0017 Alte Straße 33: Folgende Nutzung sind eingetragen. 1913 als Lederfabrik, 1936 1955 Baubeschläge, 1954 Metall- und Schrotthandlung, 1993 KfZ – Werkstatt

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des B-Plan O 33b beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK - haltige Schlacken festgestellt. Die Fläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen (siehe Lageplan für E6-0017). Es wird aber davon ausgegangen, dass die Schlacke im Rahmen einer zukünftigen Nutzung entfernt wird. Dies ist öffentlich-rechtlich zu sichern oder kann z.B. in einem Durchführungsvertrag gewährleistet werden, so dass sichergestellt ist, dass eine gefahrlose Nutzung möglich wird.

- E6 - 0128 Flak- und Geschützstellung.

Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlastenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche von Plan Zentrum Umwelt ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.

Eine Beurteilung der Gefahren durch Kampfmittel kann hingegen nur vom KBD vorgenommen werden.

Altablagerungen:

- E6 - A 1008 Altablagerung 1962

Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahre 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen zum Grundstück Alte Str. 33 sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet gewährleistet.

Die Böden im Plangebiet sind nur wenig für eine Versickerung geeignet. Im Hinblick auf § 51 a Landeswassergesetz empfiehlt der Unterzeichner die Grundstückseigentümer von einer Pflicht zur Versickerung zu befreien.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des B-Plans schutzwürdige Böden betroffen sind.

i.A.

Nadermann



Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Untere Abfallwirtschafts- und
Immissionsschutzbehörde
AZ: 70-6/16747

Herr Rotheut / Tel. 7059 / FAX 58 7059
E-Mail: martin.rotheut@muelheim-ruhr.de

Mülheim an der Ruhr, den 17.12.2021

An
Amt 61-3
Herr Urbanski
Im Hause

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Sehr geehrter Herr Urbanski,

im vorliegenden Fall wird eine gutachterliche Untersuchung der Lärmvorbelastung im Plangebiet (Auswirkungen des östlich liegenden Gewerbegebietes) empfohlen. Im Plangebiet ist ein Wohngebiet vorhanden, welches vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Gebrauch macht. Gegebenenfalls ist das Plangebiet als lärmvorbelastet auszuweisen.

Im Plangebiet befindet sich ferner eine Schreinerei. Sofern die Überplanung der bestehenden Schreinerei zu Widersprüchen führt, empfehle ich, für das Grundstück der Schreinerei eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzunehmen. Dieses korrespondiert mit der Festsetzung einer Lärmvorbelastung für die Umgebung. Für diesen Fall gilt das Verschlechterungsverbot. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist zu klären, wie hoch die Immissionsbelastung für die Nachbarschaft ausfällt.

Hinweis: Der Betreiber der Schreinerei ist über die Planung zu informieren, mit dem Hinweis, dass zukünftige Betriebserweiterungen / gewerbliche Nutzungsänderungen nicht mehr möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen



(Rotheut)

Roedel, Elke

Von: Schirmer, Claudia
Gesendet: Montag, 30. Januar 2023 17:14
An: Roedel, Elke
Betreff: AW: B-Plan "Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15" - Gutachten

Hallo Frau Rödel,

solange festgelegt wird,

- dass im Bauantragsverfahren gegenüber der Wasserbehörde nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird und,
- dass bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind,

ist hier kein gesondertes Bodengutachten mehr erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

Claudia Schirmer

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Umweltschutz,
Untere Wasserbehörde
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (0208) 455-7028 Mobil: - Fax: (0208) 455-58-7028
<http://www.muelheim-ruhr.de/>

Datenschutzhinweise der Unteren Wasserbehörde finden Sie unter: https://www.muelheim-ruhr.de/cms/DSGVO_UWB.html

Von: Roedel, Elke <elke.roedel@muelheim-ruhr.de>
Gesendet: Freitag, 20. Januar 2023 09:54
An: Angstmann, Gerald <gerald.angstmann@muelheim-ruhr.de>; Vittinghoff, Heiko <heiko.vittinghoff@muelheim-ruhr.de>; Specht, Daniela <Daniela.Specht@muelheim-ruhr.de>; Stallmann, Michael <michael.stallmann@muelheim-ruhr.de>; Rotheut, Dr.-Ing. Martin <Martin.Rotheut@muelheim-ruhr.de>; Nadermann, Frank <frank.nadermann@muelheim-ruhr.de>; Schirmer, Claudia <Claudia.Schirmer@muelheim-ruhr.de>
Cc: Hahnen, Isabel <Isabel.Hahnen@muelheim-ruhr.de>
Betreff: B-Plan "Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15" - Gutachten

Guten Tag,

das Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ soll zeitnah weitergeführt werden, da gleichzeitig eine Veränderungssperre läuft. Die Bearbeitung des Verfahrens ist von Frau Tuschen an mich abgegeben worden.

Das Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen im Innenbereich. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein einfacher Bebauungsplan angedacht, der lediglich die überbaubaren Flächen mittels Festsetzung von Baugrenzen regelt. Im Übrigen soll die Zulässigkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB beurteilt werden (ähnlich wie beim B-Plan „Tannenstraße/ Schemelsbruch/ Fuchsgrube – L 16“). Auf die Festsetzung der Art der Nutzung soll verzichtet werden.

Anbei übersende ich Ihnen einen entsprechenden Planentwurf mit Baugrenzen. Der Umgang mit den im Achtungsabstand der Fa. Clauss liegenden Gebäuden ist noch zu klären; gemäß GROG liegen die Gebäude im

Achtungsabstand, gemäß der Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf nicht. Die Schreinerei in der Alten Straße wäre bei dieser Planvariante m.E. unproblematisch, da keine Art der Nutzung festgesetzt würde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Ihnen jeweils die Erarbeitung eines Fachgutachtens gefordert. Demnach sind folgende Gutachten erforderlich:

- LBP + ASP I
- Schallgutachten Verkehrslärm
- Schallgutachten Lärmvorbelastung durch Gewerbebetriebe
- Bodengutachten mit Aussage zur Versickerungsfähigkeit und Einfluss auf den Grundwasserhaushalt

Da der B-Plan nun als einfacher Bebauungsplan nur mit Baugrenzenfestsetzung geplant ist, bitte ich bis Anfang Februar um Ihre Rückmeldung, ob unter diesen Voraussetzungen weiterhin die o.g. Gutachten erstellt werden müssen oder diese im Einzelfall entbehrlich sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Elke Rödel

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon:(0208) 455-6140 Fax: (0208) 455-58-6140

E-Mail: elke.roedel@muelheim-ruhr.de

<https://www.muelheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:

[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Stellungnahmen TöB (EL)

Behörde/ TöB:	Amt 70.2	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
<p>Grundlage der Stellungnahme ist der Darlegungstext zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ einschließlich Zielplan, Stand Mai 2021. Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße. Konkrete Festsetzungen sind noch nicht getroffen, insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zu gestalterischen Aspekten sollen im Laufe des Verfahrens entwickelt werden.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p>		Den Inhalten der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.	
<p>Natur und Landschaft/ Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Planung sieht im Bereich der Saarner Straße auf dem Flurstück 197 eine neue Straßenrandbebauung vor. Das Grundstück liegt seit dem Bau der heutigen Saarner Straße in den 80er Jahren brach. Auf der Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-)Arten etabliert. Eine durchgängige Zeilenbebauung entlang der Saarner Straße ist hier zu vermeiden, zwischen den Grünflächen im Plangebiet und den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sollte in jedem Falle ein Biotop- und Freiflächenverbund gewahrt bleiben. Dieser Verbund wäre bei einer aktuell zulässigen Punktbebauung (B-Plan O 9a) möglich, in</p>		<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das Flurstück 197 im südlichen Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben.</p>	

<p>dem Bauungsplan Y 15 ist das explizite Sichern einer verbindenden Grünfläche vorzuziehen.</p> <p>Die vorgesehene Sicherung der Grünfläche westlich Alte Straße wird begrüßt. In zweiter Reihe hinter Bremer Straße 57 wird innerhalb dieser vorgesehenen Grünfläche aktuell gebaut.</p> <p>Im weiteren Bauungsplanverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a), b) und g) als Grundlage für den Umweltbericht und die städtebauliche Abwägung aufzuarbeiten. Er hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren. Potenziell bedeutende Biotopstrukturen sowie eine Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten sind herauszuarbeiten und einschließlich konkreter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insbesondere bezogen auf das Flurstück 197 in das weitere Verfahren einzubringen. Des Weiteren sind neben der Bestandserhebung Zulässigkeiten nach § 34 BauGB zu betrachten und mögliche weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu benennen und zu bilanzieren. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Ver-</p>	<p>Die mittlerweile fertiggestellte Bebauung hinter der Bremer Straße 57 wurde in die Planurkunde übernommen und dem Bestand entsprechend festgesetzt.</p> <p>Der Bauungsplan trifft als einfacher Bauungsplan lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen. Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung konnte in Abstimmung mit dem Fachamt verzichtet werden.</p>
<p>Darüber hinaus ist ein Artenschutzbeitrag (ASP) erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Ver-</p>	<p>Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde als textliche Festsetzung und in die Begründung mit Umweltbericht in den Bauungsplan aufgenommen. Bezüglich der Baumschutzsatzung erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p>

<p>braucherschutz NRW" vom 22.12.2010 entspricht. Auch der allgemeine Artenschutz soll im Artenschutzfachbeitrag oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan bearbeitet werden. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der landschaftspflegerischen Begleitplanung einschließlich in den Gutachten benannte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.</p>	
<p>Klima</p> <p>In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrüntes Wohnsiedlungen bezeichnet. Die unbebauten Grünflächen im Süden werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind v.a. durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.</p> <p><u>Planungshinweise und Auswirkungen des Planvorhabens</u></p> <p>Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben den bebauten Bereich des Plangebiets als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Die Grünfläche im nördlichen Teil wird dem „Lokal bedeutsamen Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen“ zugeordnet, im südlichen Teil dem „Bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“.</p> <p>Ziel der Planung ist der Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße, die Sicherung vorhandener Straßenrandbebauung und Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarner Straße.</p>	<p>Die Informationen zum Klima sowie die Planungshinweise wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>

<p>In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird begrüßt. Die Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarer Straße (Flurstück 197) wird aufgrund des bereits vorhandenen Wärmeinseleffektes im direkten Umfeld des Flurstücks nicht empfohlen, die Vernetzung mit den nördlichen Grünstrukturen sollte erhalten bleiben.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das Flurstück 197 im südlichen Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarer Straße/ Saarberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben.</p>
<p>Lufthygiene</p> <p>Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr, weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018), keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO2 kritisch > 37 pg/m3) und Feinstaub (PM10 kritisch > 29 pg/m3) auf. Der berechnete Abschnitt an der Saarer Straße liegt aktuell bei 32 pg/m3 NO2 und 20 pg/m3 PM10.</p> <p>Eine Erhöhung der Luftschadstoffe kann bei Ergänzung einer neuen Straßenrandbebauung an der Saarer Straße nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Informationen zur Lufthygiene wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>Lärmschutz</p> <p>Zum Lärmschutz wird wie folgt Stellung genommen: Unter 2. 4 heißt es: <i>„Sonstige im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt“.</i> Das Plangebiet war in die Untersuchungen zur Bereichsplanung Düs-</p>	<p>Die Informationen zum Lärmschutz wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p>

<p>seldorfer Straße / Kassenberg einbezogen. Hierzu liegen zwei abschließende Gutachten vor, die es zu berücksichtigen gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft MbH & Co. KG: Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: September 2018.</i> • <i>büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG: Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr, Stand: Januar 2020.</i> <p>Ziel der mit dem o. g. Bauungsplan eingeleiteten Planung ist u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planungsrechtliche Sicherung einer Straßenrandbebauung parallel der Saarer Straße durch Festsetzung einer angemessenen dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer behutsamen Nachverdichtung. <p>Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung des o. g. Bauungsplanes bzw. des vorweg genannten Zieles. Im Rahmen der Bereichsplanung Düsseldorf Straße ist die Fläche unter den Entwicklungspotentialen wie folgt berücksichtigt worden: <i>„Nr. 9. Saarer Str, 8-Plan 0 9a: Es sind Wohnbauflächen mit rund 40 Wohneinheiten berücksichtigt. Es ist kein unmittlbarer Anschluss an die 8223 vorgesehen“.</i></p> <p>Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bereichsplanung Düsseldorf Straße / Kassenberg als Maßnahme B5 eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 06 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u. a. im Kreuzungsreich Düsseldorf Straße/ Saarer Straße (Alte Str.) empfohlen hat.</p> <p><u>Straßenverkehrslärm:</u> Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von Alte Straße/Saarer Straße (L62), Düsseldorf Straße (B223)</p>	<p>Die Umsetzung der genannten Geschwindigkeitsreduzierung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden; die Entscheidung darüber liegt bei den politischen Gremien.</p> <p>Die Informationen zum Straßenverkehrslärm wurden in der Begrün-</p>
--	--

sowie Heuberg und den unmittelbar angrenzenden als Tempo-30-Zone/Anliegerstraße deklarierten Abschnitten von Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Alte Straße vorbelastet. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Phase der EU-Umgebungsärmkartierung (2016) wurde für die betreffenden Abschnitte der B223 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rd. 17.000 Kfz/d ausgegangen und für die L62 von rd. 16.000 Kfz/d. Für den Heuweg ist von ca. 1.400 Kfz/d auszugehen und der Abschnitt der Lübecker Straße mit rd. 400 Kfz/d angesetzt worden. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau.

Die Kartierungen zur EU-Umgebungsärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltensnetzes mit Ausnahme der an die L62 angrenzenden und dadurch lärmtechnisch hochbelasteten Bereiche an der Südgrenze des Plangebietes ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} von 55 dB(A) liegt. Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen Düsseldorfener Straße nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten im Bereich von etwa L_{DEN} von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel L_{Night} liegen diese dort im Bereich von 42 bis 47 dB(A). Dies erlaubt die Einschätzung, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts in diesen Bereich ebenfalls überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen.

dung mit Umweltbericht ergänzt.

Im weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Als Verkehrszahlen sind hier soweit vorliegend Prognosezahlen aus der Bereichsplanung Düsseldorf Straße/Kassenberg heranzuziehen. Für nicht abgedeckte Straßenabschnitte des Vorhaltnetzes sowie für die Anliegerstraßen sind Verkehrszählungen erforderlich. Für den verkehrsberuhigten Bereich der Alte Straße ist im Rahmen noch durchzuführender Berechnungen zu berücksichtigen, dass dort Pflaster liegt. Für Verkehre auf diesem Abschnitt sind Zuschläge entsprechend der RLS 19 zu berücksichtigen. Im Fazit werden mit Ausnahme der genannten hochbelasteten Bereiche entlang der L62 aber keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz erwartet.

Fluglärm: Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator LDEN (Tag/Abend/Nacht-Pegel gemäß EU-Umgebungsärm-Richtlinie) von <35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmenregelungen erfolgen können. Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der - auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten - vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen

Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Der besonders lärmvorbelastete südliche Bereich befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnerberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben. Infolgedessen konnte in Absprache mit dem Fachamt auf die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet werden.

Der Hinweis zum Fluglärm wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>Beschwerden vor.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde/ Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Immissionsschutzbehörde/ Unteren Abfallwirtschaftsbehörde kann die Stellungnahme erst bis zum 13.08.2021 abgegeben werden. Deshalb werden vorsorglich Bedenken angemeldet.</p> <p><i>Diese Stellungnahme wurde am 17.12.2021 nachgereicht:</i></p> <p>Im vorliegenden Fall wird eine gutachterliche Untersuchung der Lärmvorbelastung im Plangebiet (Auswirkungen des östlich liegenden Gewerbegebietes) empfohlen. Im Plangebiet ist ein Wohngebiet vorhanden, welches vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Gebrauch macht. Gegebenenfalls ist das Plangebiet als lärmvorbelastet auszuweisen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ferner eine Schreinerei. Sofern die Überplanung der bestehenden Schreinerei zu Widersprüchen führt, empfehle ich, für das Grundstück der Schreinerei eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzunehmen. Dieses korrespondiert mit der Festsetzung einer Lärmvorbelastung für die Umgebung. Für diesen Fall gilt das Verschlechterungsverbot. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist zu klären, wie hoch die Immissionsbelastung für die Nachbarschaft ausfällt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Der Betreiber der Schreinerei ist über die Planung zu informieren, mit dem Hinweis, dass zukünftige Betriebserweiterungen / gewerbliche Nutzungsänderungen nicht mehr möglich sind.</p>	<p>Die Belange der bestehenden Betriebe wurden berücksichtigt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Somit ist § 34 BauGB bei neuen Baugenehmigungen in diesem Punkt maßgeblich und die damit verbundenen Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Auf eine gutachterliche Untersuchung der vorhandenen Lärmsituation wurde daher in Absprache mit dem Fachamt verzichtet.</p>
---	---

<p>Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 6 als Mischsystem.</p> <p>Die Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK50, 1:50.000) weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen und sollte im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden.</p> <p>Gemäß § 44 (1) LWG in Verbindung mit § 55 WHG (2) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im näheren Umkreis von Bremer Straße/Alte Straße sind zahlreiche Einleitungen von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Rigolen- und Schachtanlagen genehmigt worden.</p>	<p>Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind.</p> <p>Im Plangebiet sind mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt, aufgrund der bisher bekannten geologischen Untergründe kann eine Versickerung im Einzelfall schwierig bis unmöglich sein. Daher erfolgte eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.</p>
<p><u>Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete</u></p> <p>Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiete</u></p> <p>Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.</p> <p><u>Hochwassergefahren</u></p> <p>Für das Plangebiet gibt es keine Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Eine Hochwassergefährdung, die von einem Gewässer ausgeht ist nicht vorhanden.</p>	<p>Da die genannten Gebiete nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind, entfällt eine diesbezügliche Stellungnahme.</p>

<p><u>Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt</u></p> <p>Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung, tiefe Gründungen u. ä. kann zum gegenwärtigen Planungsstadium nicht beurteilt werden, dazu sind Detailuntersuchungen z. B. im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erforderlich.</p> <p><u>Mittlerer Grundwasserstand:</u></p> <p>Für das Plangebiet liegen nur veraltete Landesdaten vor (Veröffentlichung in www.elwasweb.nrw.de). Demnach bewegt sich der Grundwasserflurabstand zwischen 6,28 m und 5,50 m bzw. 64,9 mNHN und 33 mNHN. Hierzu sind neue Untersuchungen erforderlich.</p> <p><i>Diese ergänzende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde am 30.01.2023 nachgereicht:</i></p> <p>Solange festgelegt wird,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass im Bauantragsverfahren gegenüber der Wasserbehörde nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird und, - dass bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind, <p>ist hier kein gesondertes Bodengutachten mehr erforderlich.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Textliche wurde festgesetzt, dass für Bauvorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird. Unter dieser Voraussetzung konnte auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden (s. auch untenstehende Stellungnahme vom 30.01.2023).</p> <p>Die allgemeinen Informationen zum mittleren Grundwasserabstand wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde inhaltlich in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht übernommen.</p>
--	---

<p>Entwässerung</p> <p>Gegen den Darlegungstext zum Bauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y 15" bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die heutige Grünfläche auf dem Flurstück 197 entlang der Saarner Straße (zwischen Lübecker Straße und Alte Straße) weist eine muldenförmige Topografie auf. Im Hinblick auf klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse und das starke Gefälle der angrenzenden Straßen Lübecker Straße, Saarner Straße und Saarnberg eignet sich diese Fläche sehr gut als Überflutungsfläche im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung. Unter diesem Aspekt wäre der Erhalt dieser Fläche als Grünfläche entgegen des Zielplans erstrebenswert.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Das genannte Flurstück 197 befindet sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und liegt somit unverändert im Geltungsbereich des älteren Bauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg - O 9a“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich gültig bleiben. Eine Umwidmung der Fläche als Retentionsfläche kann daher nicht durch dieses Bauungsplanverfahren erfolgen.</p>
<p>Wasserrahmenrichtlinie</p> <p>Im Planungsgebiet „Bremer Straße / Alte Straße - Y15“ befinden sich umfangreiche, ortsbildprägende Grünflächen.</p> <p>Durch den Schutz der aus Einzel- und Doppelhaus bestehenden, charakteristischen Bebauung sowie der Sicherung der Grünflächen durch den Bauungsplan soll einer befürchteten Verdichtung der Siedlungsflächen entgegengewirkt werden.</p> <p>Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Somit gibt es keinen Handlungsbedarf im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Da keine Bedenken bestehen, ist keine Stellungnahme erforderlich.</p>
<p>Hochwasser- und Trinkwasserschutz</p> <p>Es besteht keine Flusshochwassergefahr und das Gebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Positiv ist die geringe Neuversiegelung, da dadurch das Niederschlagswasser weiterhin ohne große Neueinschränkung ablaufen kann.</p>	<p>Da keine Bedenken bestehen, ist keine Stellungnahme erforderlich.</p>

<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Bodenschutzbehörde kann die Stellungnahme erst später abgegeben werden.</p> <p><i>Diese Stellungnahme wurde am 02.09.2021 nachgereicht:</i></p> <p>Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Bremer Straße /Alte Straße - Y 15 beschlossen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben</p> <p>Für das Plangebiet liegen folgende Einträge im Altlastenkataster vor.</p> <p>Altstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - E6 - 0017 Alte Straße 33: Folgende Nutzung sind eingetragen. 1913 als Lederfabrik, 1936 1955 Baubeschläge, 1954 Metall- und Schrotthandlung, 1993 Kfz - Werkstatt <p>Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des B-Plan O 33b beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK - haltige Schlacken festgestellt. Die Fläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen zu kennzeichnen (siehe Lageplan für E6-0017). Es wird aber davon ausgegangen, dass die Schlacke im Rahmen einer zukünftigen Nutzung entfernt wird. Dies ist öffentlich-rechtlich zu sichern oder kann z.B. in einem Durchführungsvertrag gewährleistet werden, so dass sichergestellt ist, dass eine gefahrlose Nutzung möglich wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - E6 - 0128 Flak- und Geschützstellung. <p>Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlast-</p>	<p>Die Altlastenkennzeichnung wurde in den Bebauungsplan sowohl zeichnerisch in die Urkunde als auch textlich unter „III. Kennzeichnungen“ aufgenommen. Die kompletten Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit</p>
--	--

<p>tenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche von Plan Zentrum Umwelt ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.</p> <p>Eine Beurteilung der Gefahren durch Kampfmittel kann hingegen nur vom KBD vorgenommen werden.</p> <p>Altablagerungen: - E6 - A 1.008 Altablagerung 1962</p> <p>Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahre 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen zum Grundstück Alte Str. 33 sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Die Böden im Plangebiet sind nur wenig für eine Versickerung geeignet. Im Hinblick auf § 51 a Landeswassergesetz empfiehlt der Unterzeichner die Grundstückseigentümer von einer Pflicht zur Versickerung zu befreien.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des B-Plans schutzwürdige Böden betroffen sind.</p>	<p>Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Zur Kampfmittelbeseitigung wurde unter „IV. Hinweise“ eine entsprechende textliche Passage im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Informationen zu dieser Fläche wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.</p>
--	---

<p>Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger Abfallrechtlich und straßenreinigungsrechtlich bestehen keine Bedenken. Vorhandene Wertstoffsammelstellen sind zu erhalten. Der Platz für die Andienung mit den Leerungsfahrzeugen der MEG und Remondis muss gewährleistet bleiben.</p>	<p>Das Plangebiet wurde zwischen Aufstellung und Auslegung verkleinert. Im aktuellen Geltungsbereich befindet sich keine Wertstoffsammelstelle.</p>
--	---

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH - Abteilung GW(L)/Wegerecht und Leitungssicherung

E.ON SE - CoC Crem / Mining

Ruhrbahn

Polizeipräsidium Essen - Direktion Verkehr - Führungsstelle

Flughafen Essen / Mülheim GmbH

Nord-West-Oelleitung GmbH

Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung - Leitungen Bestandssicherung

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH

Thyssengas GmbH

GASCADE Gastransport GmbH

Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Logistics - Pipelines - Gebäude 2605 / PB 11

Stabsstelle - Klimaschutz

RWW GmbH - Netze

Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz

Eingabe von Amt 32 - Kampfmittelbeseitigung

Meine Belange sind berührt.

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum: 23.07.2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-89/21
bei Antwort bitte angeben

Christian Weihe

Zimmer: 116

Telefon:

0211 4759710

Telefax:

0211 475-9040

kdd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y"

Ihr Schreiben vom 16.07.2021, Az.: 32-11.18.39.BLV005/21

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#) .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

Im Auftrag
gez. Weihe

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Mündelheimer Weg 51

40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-9040

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis D-Flughafen,

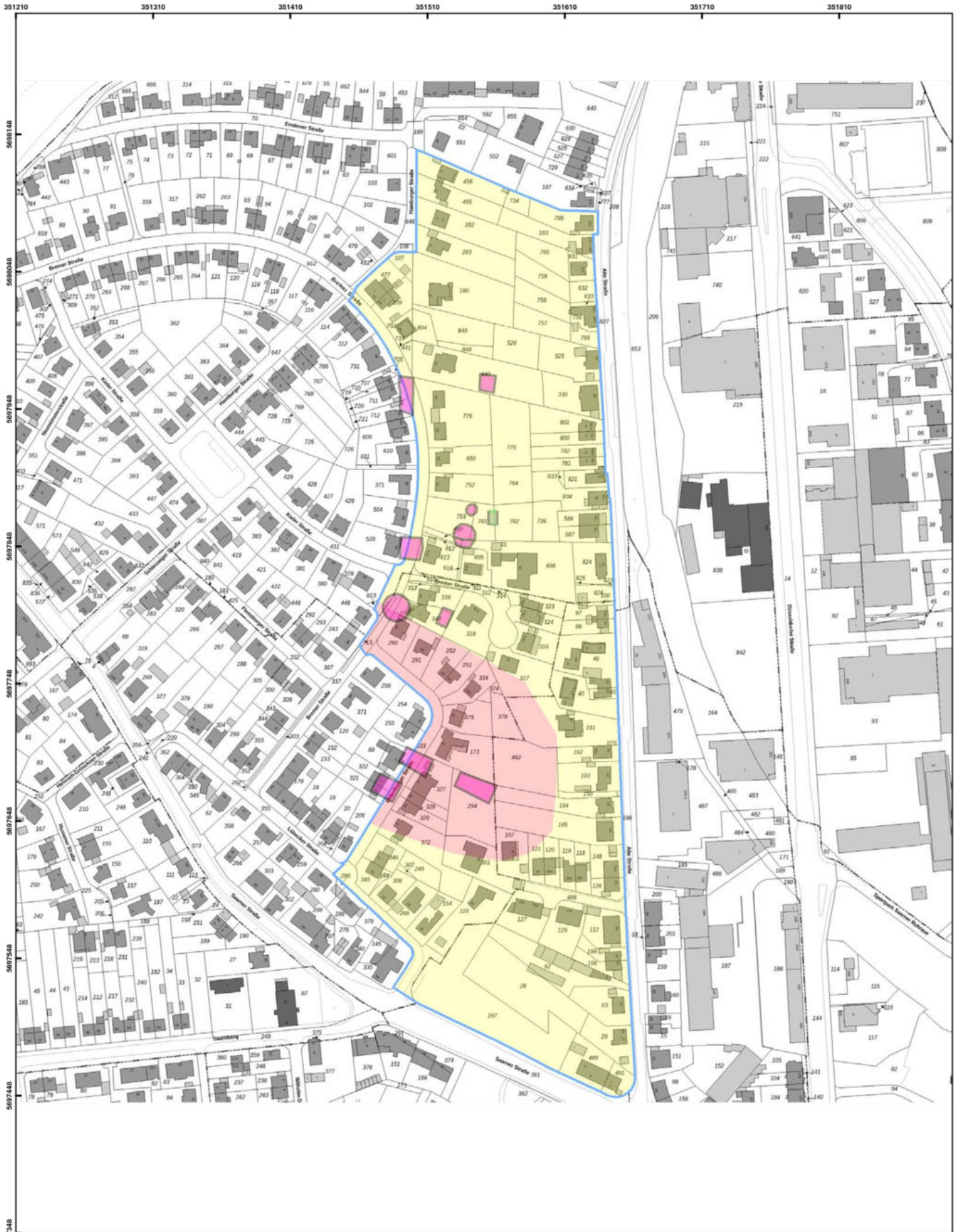
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-

Brücke

Haltestelle:

Mündelheimer Weg

Fußweg ca. 3 min



**Bezirksregierung
Düsseldorf**



Aktenzeichen :
22.5-3-5117000-89/21

Maßstab : 20.03.2024
Datum : 23.07.2021



Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

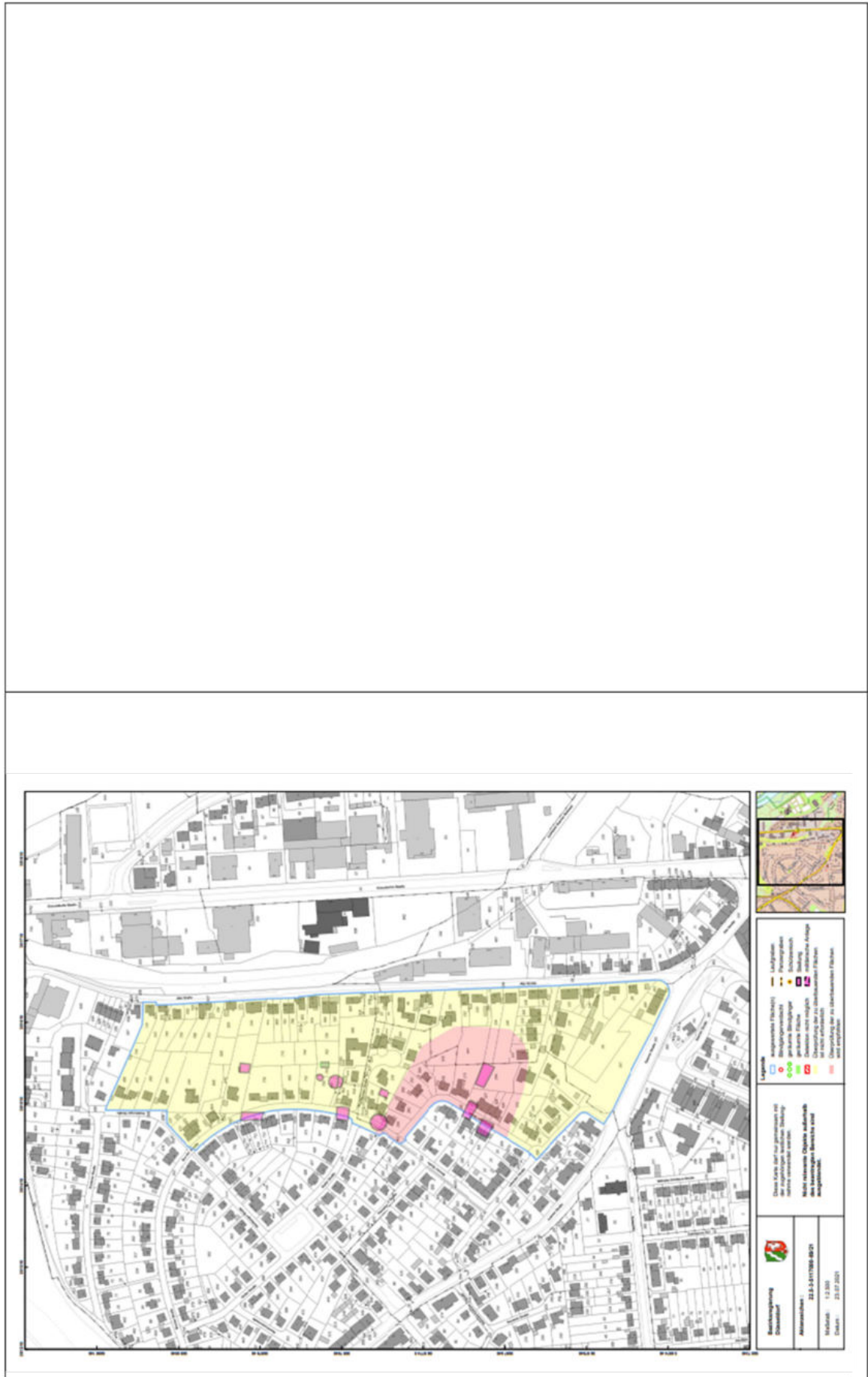
Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung
- militärische Anlage



<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>23.07.2021, erneut ein- gestellt am 12.12.2023</p>
<p>Stellungnahme</p>		<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>	
<p></p> <p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> <p>Beauftragung Düsseldorf, Postfach 30565, 40605 Düsseldorf Stadt Mülheim an der Ruhr Ordnungsamt Postfach 10 19 53 45466 Mülheim an der Ruhr</p> <p>Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung Mülheim an der Ruhr, Bebauungsplan "Bremer Straße / Alte Straße - Y"</p> <p>Ihr Schreiben vom 16.07.2021, Az.: 32-11.18.39.BLV005/21</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bodenkampfmittel. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mitterrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigelegten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Solern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdeklaration. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrubenbegriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p> <p>Im Auftrag gez. Weihe</p> <p></p> <p>Datum: 23.07.2021 Seite 1 von 1</p> <p>Adresse: 238-5411100000201 bei Anfordert bitte anfragen</p> <p>Christina Weihe Telefon: 116 0211 4298790 Telefax: 0640 32-0001@mr.de</p> <p>Dienstagelände und Luftkammer: 40172 Düsseldorf Telefon: 0211 42540 Telefax: 0211 425040 www.bld.rlp.de</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel Buslinie 100 Bushaltestelle Bremer 225 / Friedrichstraße Bushaltestelle Mülheimer Weg Haltepunkt Mülheim an der Ruhr</p>		<p>Den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Bezüglich der Kampfmittelbeseitigung erfolgte bereits im letzten Verfahrensschritt die Aufnahme eines Hinweises im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.</p>	

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53

Meine Belange sind berührt.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
 Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
 - 61-3 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
 45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 25.01.2024

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
 53.01.44-BPL-MH-449/2023
 bei Antwort bitte angeben

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 Aufstellung des Bebauungsplanes „Bremer Straße / Alte Straße – Y

Herr Halbfas
 Zimmer: 257
 Telefon:
 0211 475-9319
 Telefax:
 0211 475-2790
 carsten.halbfas@
 brd.nrw.de

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende
 Stellungnahme:
 Es bestehen weiterhin keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht
 folgende Stellungnahme:
 Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk
 Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im
 Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden,
 die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht
 des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits
 geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die
 zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Dienstgebäude und
 Lieferanschrift:
 Cecilienallee 2,
 40474 Düsseldorf
 Telefon: 0211 475-0
 Telefax: 0211 475-2671
 poststelle@brd.nrw.de
 www.brd.nrw.de

Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im
 Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und
 somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die
 Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim
 LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str.133, 53115
 Bonn.

Öffentliche Verkehrsmittel:
 DB bis Düsseldorf Hbf
 U-Bahn Linien U78, U79
 Haltestelle:
 Ergo-Platz/Klever Straße

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, land-use planning (Dez.
 53.1LUP) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen den vorgestellten Bebauungsplan bestehen aus Sicht des
 Themenschwerpunkts land-use planning - „Überwachung der Ansiedlung“ im
 Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie
 weiterhin keine Bedenken.

Bezirksregierung Düsseldorf

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:
Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone von Mülheim im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Teilplan West.

Datum: 25.01.2024
Seite 2 von 4

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL-MH-449/2023

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht, jedoch die Beachtung der Hinweise im Verkehrskonzept empfohlen.

In die weitere Planung sollte jedenfalls die auf Grundlage der aktualisierten WHO-Empfehlungen auf EU-Ebene geplante Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 einfließen. Dabei sollte über die Kontrolle der ausgewählten Belastungsschwerpunkte hinaus ein ganzheitlicher regionaler Ansatz verfolgt werden, der über das gesamte Stadtgebiet den Schadstoffausstoß verringert und den Luftaustausch verbessert.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen im Hinblick auf den Immissionsschutz (hier: Anlagensicherheit, Luftreinhaltung und Lärmschutz) keine Bedenken.

Hinweise, die eine Änderung meiner Stellungnahme vom 05.07.2021 zum Vorhaben begründen sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Zur Planung sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)

Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Bezirksregierung Düsseldorf

**Ansprechpartner:**

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Frau Koutras, Tel. 0211/475-3866, E-Mail: georgia.koutras@brd.nrw.de
- Belange der Denkmalanangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP)
Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: ludger.bickmann@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)
Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)
Herr Müller, Tel. 0211/475-9146, E-Mail: volker.mueller@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Datum: 25.01.2024

Seite 3 von 4

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-449/2023

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](#)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Bezirksregierung Düsseldorf



Im Auftrag
gez.
Carsten Halbfas

Datum: 25.01.2024
Seite 4 von 4

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL-MH-449/2023

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>25.01.2024</p>
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>			
<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>			
<p>Dezernat 35.4: Der Anregung wurde gefolgt und die drei genannten Fachdienststellen im Verfahren beteiligt. Von dort geäußerte Hinweise wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p>			

Bezirksregierung Düsseldorf



Datum: 25.01.2024
Seite 2 von 4

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL_MH-449/2023

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:
Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone von Mülheim im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Teilplan West.

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht, jedoch die Beachtung der Hinweise im Verkehrskonzept empfohlen.

In die weitere Planung sollte jedenfalls die auf Grundlage der aktualisierten WHO-Empfehlungen auf EU-Ebene geplante Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 einfließen. Dabei sollte über die Kontrolle der ausgewählten Belastungsschwerpunkte hinaus ein ganzheitlicher regionaler Ansatz verfolgt werden, der über das gesamte Stadtgebiet den Schadstoffausstoß verringert und den Luftaustausch verbessert.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen im Hinblick auf den Immissionsschutz (hier: Anlagensicherheit, Luftreinhaltung und Lärmschutz) keine Bedenken.

Hinweise, die eine Änderung meiner Stellungnahme vom 05.07.2021 zum Vorhaben begründen sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Zur Planung sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:


Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)

Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Dez. 53.1LRP:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.



Bezirksregierung Düsseldorf

Datum: 25.01.2024
Seite 3 von 4

Altensachen:
53.01.44-BPK_MH-449/2023

Ansprechpartner:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Frau Kouras, Tel. 0211/475-3866, E-Mail: georgia.kouras@brd.nrw.de
- Belange der Denkmaleigentümer (Dez. 35.4)
Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP)
Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: judger.bickmann@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)
Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)
Herr Müller, Tel. 0211/475-9146, E-Mail: volker.mueller@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insoweit wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TOB-Beteiligung: [Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange. I Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](#) und https://www.brd.nrw.de/system/files/medial/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



Bezirksregierung Düsseldorf



Datum: 25.01.2024
Seite 4 von 4

Abkürzung:
53.01.44-BPL-164-48/2023

Im Auftrag
gez.
Carsten Halbfas

Eingabe von medl GmbH

Meine Belange sind berührt.

Wir sind Mülheims Energie.



medl GmbH • Postfach 10 05 61 • 45405 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

medl GmbH
Burgstraße 1
45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 4501 0
Fax: 0208 4501 111
www.medl.de

Ansprechpartner
Oliver Bings

Telefon: 0208 4501 121

bauleitplanung@medl.de

26. Januar 2024

S19

Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Straße / Alte Straße – Y 15"
Ihre E-Mail vom 12.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr oben genanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem unmittelbar angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Gasleitungen betrieben werden.

Außerdem planen wir die Erschließung mit Glasfaser.

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

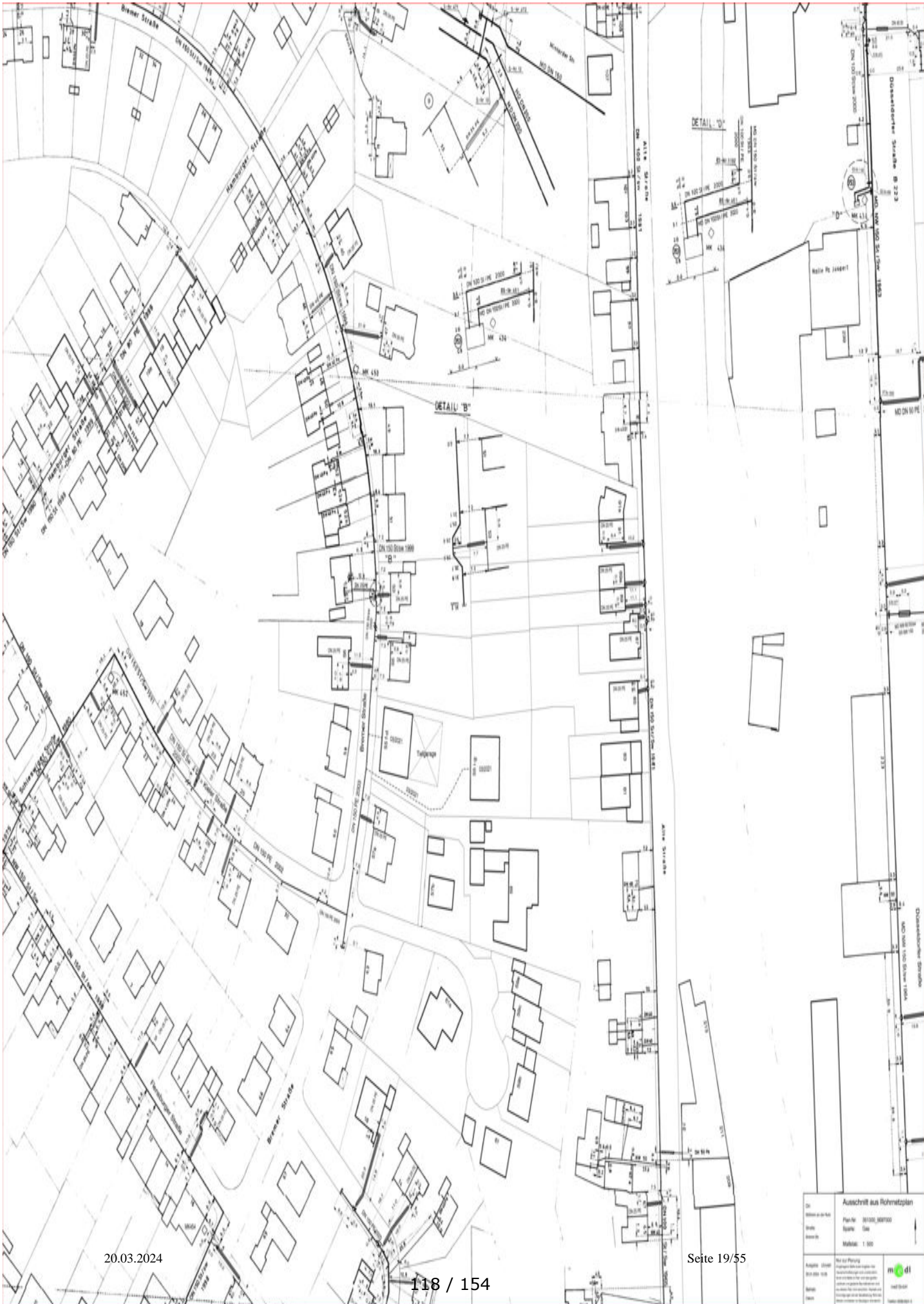
Mit freundlichen Grüßen

Ihre medl GmbH

i. A. Oliver Bings

i. A. Maja Oppawsky

Anlage
Rohrnetzplanausschnitt Gas



Ausschnitt aus Rohnetzplan	
Objekt	Plan Nr. 95100_00700
Blatt	Seite 19
Maßstab	1:500
Für die Planung sind alle Daten und Angaben des Auftraggebers zu übernehmen. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei dem Auftraggeber. Die Haftung für Schäden aus der Verwendung dieser Zeichnung ist ausgeschlossen.	
	



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Medl</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>26.01.2024</p>
<p>Stellungnahme</p>		<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p>	
<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>		<p>Die Hinweise zum Glasfaserausbau wurden zur Kenntnis genommen.</p>	



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



Eingabe von Amt 37 - Berufsfeuerwehr

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Berufsfeuerwehr
Az.: 37-31.15

Herr Tessendorf /Tel. +49 208 455 3739
Mülheim an der Ruhr, den 26.01.2024

Amt 61-3
Frau Schulte Tockhaus

AZ.: 61.3-93.24. - Y15

Schreiben vom: 13.12.2023

hier


Vorhaben:

„Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str.
- Y15"
Bremer Str.

Als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zum Vorhaben
„Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15" (Stand 28.11.2023).

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



(Tessendorf)

Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr zum Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"" Bremer Str.

Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15""
Bremer Str.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"", Bremer Str. vom 28.11.2023, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.

1. Löschwasser:

Gemäß § 3 (2) BHKG¹ stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW².

- 1.1 Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes, **je nach Bebauung**, ein Löschwasserbedarf von **48/96 m³/h (800/1600 ltr./min.)** für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von **96/192 m³/h** in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

- 2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
- 2.2 Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.
- 2.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.
- 2.4 Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

¹ BHKG = Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz

² DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

3. Hinweis:

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

Wird das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"“ gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 28.11.2023) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan **keine** Bedenken.

I.A.


(Tessenborn)

Mülheim an der Ruhr, den 26.01.2024

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

Behörde/ TöB:	Amt 37 Brandschutz	Datum Schreiben:	26.01.2024
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
		Der Stellungnahme wird gefolgt.	
<p>Der Oberbürgermeister Berufsfeuerwehr Az.: 37-31.13</p> <p>Amt 61-3 Frau Schulte Tockhaus lbt</p> <p>Vorhabens: Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"</p> <p>Als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15" (Stand 26.11.2023). Mit freundlichen Grüßen L.A. (Tessenhoff)</p>	<p>Herr Tessendorf /Tel. +49 208 455 3739 Mülheim an der Ruhr, den 26.01.2024.</p> <p>Az.: 61.3-93.24. - Y15 Schreiben vom: 13.12.2023</p>		

Die im Schreiben aufgeführten Anforderungen wurden bereits zum letzten Verfahrensschritt als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr zum Vorhaben: „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"¹“
Bremer Str.

Vorhaben:

„Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"¹“
Bremer Str.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes "Bremer Str. / Alte Str. - Y15"¹“, Bremer Str. vom 28.11.2023, keine Bedenken, wenn ergänzend zum eingereichten Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Punkte beachtet werden.

1. Löschwasser:

Gemäß § 3 (2) BHKG¹ stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW².

1.1 Laut dem Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, wird für den Bereich des Bebauungsplanes, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von **48/96** m³/h (**800/1600** ltr./min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWV zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von **96/192** m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt.

2. Zufahrten/Aufstell- und Bewegungsflächen:

2.1 Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.2 Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

2.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

2.4 Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

¹ BHKG = Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz
² DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

3. Hinweis:
Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wird das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes “Bremer Str./ Alte Str. - Y15“ gemäß der vorgelegten Unterlagen (Stand 28.11.2023) sowie die Forderungen / Hinweise der Stellungnahme umgesetzt, bestehen gegen den Bebauungsplan **keine** Bedenken.

I.A.

(Tessendorf)

Mülheim an der Ruhr, den 26.01.2024

Eingabe von Amt 70

Meine Belange sind berührt.

Der Oberbürgermeister
Stabsstelle Umweltplanung und UNB
Az.: StabUmwelt

Frau Döhring / Tel. 7102
Mülheim, den 22.01.2024

An
Amt 61
Frau Schulte Tockhaus

Im Hause

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplanes „Bremer Str./Alte Str. -Y15 “

Hier: Gemeinsame Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und der Stabsstelle Umweltplanung und Untere Naturschutzbehörde einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Zur Auslegung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der zwischenzeitlich rechtskräftigen Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen wurde im Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ auf Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen verzichtet. Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter IV. Hinweise und in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 5.1.4) analog zur Baumschutzsatzung auch explizit auf die neue Satzung und die entsprechenden Verpflichtungen hinzuweisen.

Bauvorhaben im Plangebiet werden zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Im Plangebiet sind Vorkommen seltener und geschützter Arten bekannt. Entsprechend gemeinsamer Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" ist in diesem Fall regelmäßig Artenschutzprüfung erforderlich. Der Bebauungsplan stellt in Festsetzung I.5 klar, dass Notwendigkeit und Umfang bei allen Baumaßnahmen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr

abzustimmen sind. Entsprechend werden die artenschutzrechtlichen Erfordernisse durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Klima und Lufthygiene

Bezüglich Klima und Lufthygiene bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind zu den vorgelegten Unterlagen keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

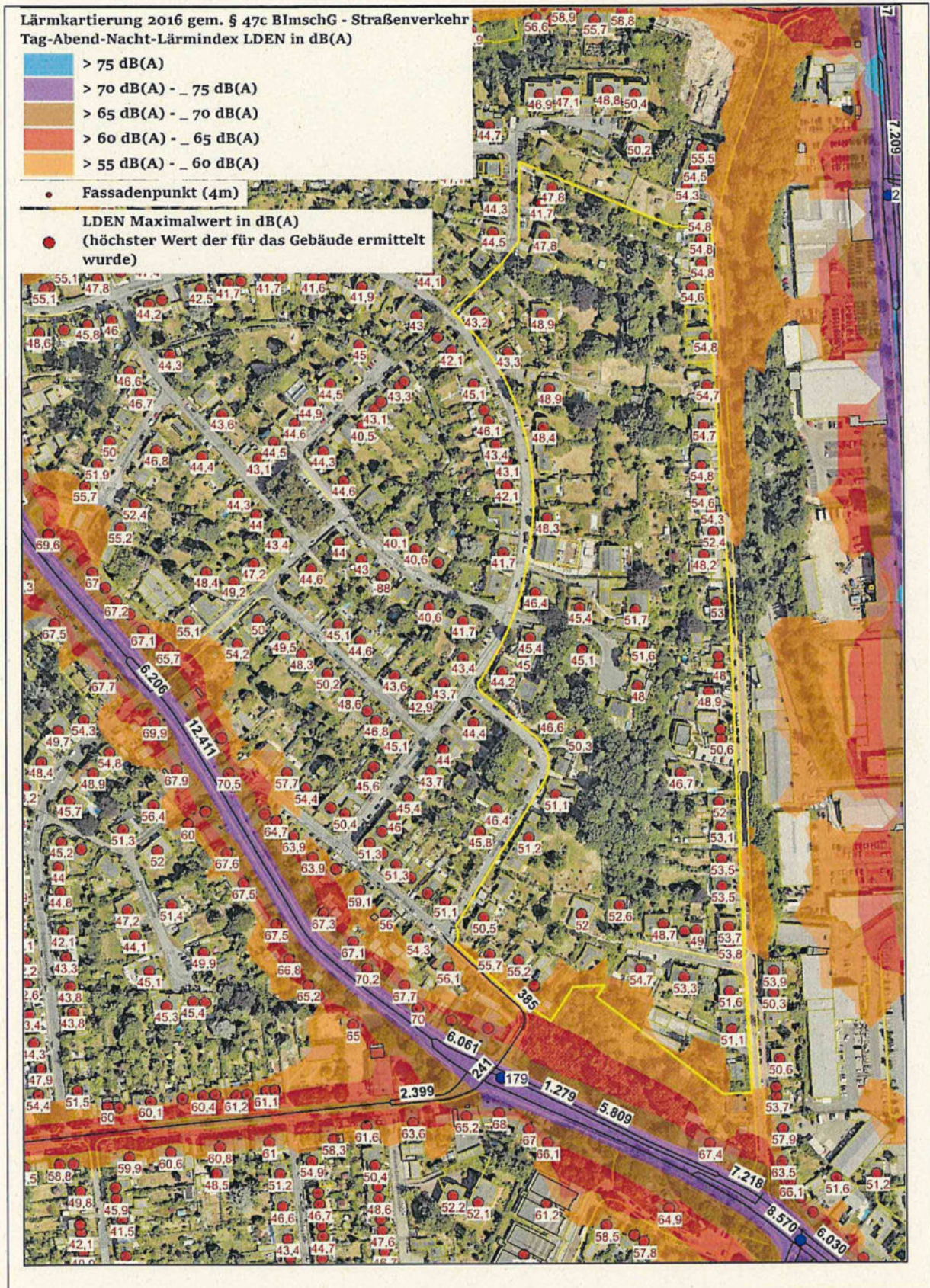
Lärmschutz

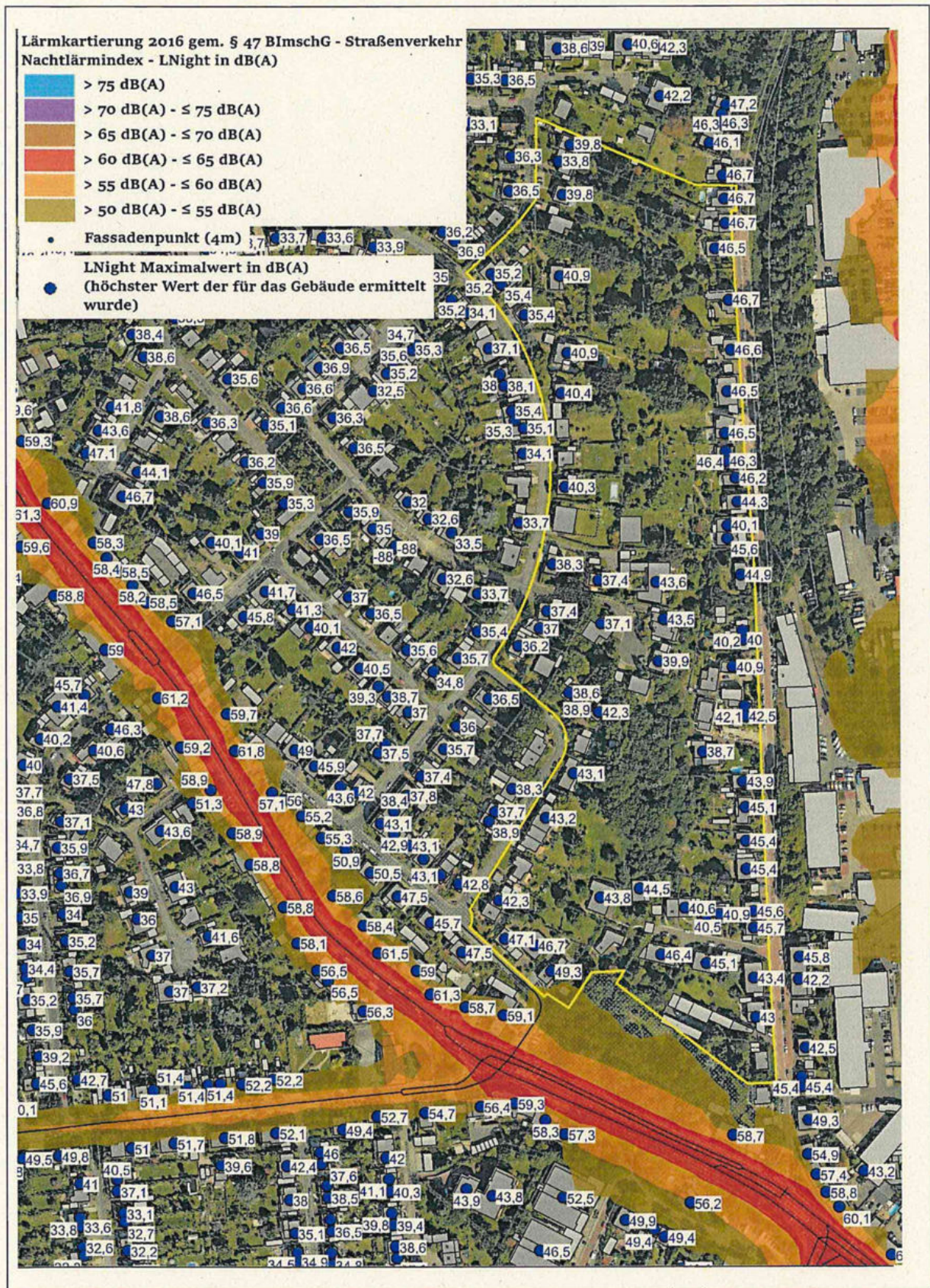
Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass in die Tabelle zu 1.2 auf S. 24 zum Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung redaktionell auch die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie und der städtische Lärmaktionsplan aufgeführt werden sollten. Die unter 2. 2 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung in der Bestandsbeschreibung unter 2.2.1 zum Straßenverkehrslärm wiedergegebene Lärmsituation entspricht der zur Einleitung des Bebauungsplanes durch den Lärmschutz in 2021 abgegebenen Bewertung. Die im Verfahrensgang erfolgte Verkleinerung des Geltungsbereichs führte aber dazu, dass die lärmtechnisch hochbelasteten Flächen im unmittelbaren Wirkungsbereich der Straßenachse von Alte Straße/Saarner Straße (L62) nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind. Die Beschreibung sollte daher mit Ausnahme des ersten Absatzes, welcher die Lärmquellen beschreibt, ebenfalls redaktionell wie folgt abgeändert werden.

Straßenverkehrslärm:

Die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes, mit Ausnahme der an unter dem Einfluss der L62 liegenden Bereiche des südlichen Plangebietes, ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN von 55 dB(A) liegt. Die aus dem Verkehrslärm des städtischen Vorbehaltsnetzes (50 km/h) resultierende Lärmbelastung an der Südgrenze des Plangebietes, wo aufgrund des Einflusses der L62 Bereiche oberhalb der Kartierungsgrenze der EU-Umgebungslärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN vorzufinden sind, ist auf die Fassaden der Gebäude Lübecker Straße 18, 20 und 22 beschränkt. Die höchste Belastung tritt hier mit rund 58 dB (A) am Gebäude Lübecker Straße 18 auf. Auch die Außenwohnbereiche der Gebäude Lübecker Straße 16, Alte Straße 31, Alte Straße 43 b und Alte Straße 43 c weisen unter dem Einfluss der L62 Lärmbelastungen von > 55 dB(A) auf, liegen aber unter Mischgebietswerten von tags 60 dB(A). Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt, abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen und in größerer Entfernung verlaufenden Düsseldorfer Straße (B223), nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten, im Bereich von etwa LDEN von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel

LNight liegen die Lärmwerte an den o. g. Gebäuden der Lübecker Straße im südlichen Plangebiet bei rd. 47 bis 49 dB(A). An der Bestandbebauung im östlichen Plangebiet werden Belastungen von 42 bis 47 dB(A) erreicht. Dies erlaubt die Einschätzung, dass sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts, als auch die für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, in diesen Teilen des Plangebietes überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten ferner, die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen. Im Fazit sind in der Gesamtbetrachtung daher keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in allen Teilen des Plangebietes gegeben. Für Gebäude im Bereich der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen, die zu den maßgeblichen Straßenverkehrs-lärmquellen (L62, B223) ausgerichtet sind, aufgrund von Lärmwerten >45 dB(A) nachts grundsätzlich der Einsatz schallgedämpfter ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu empfehlen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Da die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) bauordnungsrechtlich eingeführt ist, sind entsprechende Festsetzungen aus lärmschutzfachlicher Sicht verzichtbar und das Instrument des einfachen Bebauungsplans auch aus lärmschutzfachlicher Sicht geeignet die Ziele der Planung zu erreichen.





Untere Wasserbehörde

Im Rahmen der Auslegung des B-Plans Y 15 sind keine Belange der UWB betroffen.

Entwässerung

Gegen die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" bestehen im Hinblick auf die Regelungen zur Abwasserbeseitigung keine Bedenken.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine weitere Bebauung der Grünzüge einzuschränken. Die Pflichten zur Niederschlagswasserversickerung und zur Flachdachbegrünung für Neubauten werden explizit angeführt. Eine signifikante Mehrbelastung des Kanalnetzes infolge zukünftiger Bautätigkeiten wird durch den Bebauungsplan somit verhindert.

Wasserrahmenrichtlinie

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasser- und Trinkwasserschutz

Das geplante Vorhaben des Bebauungsplans „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“ befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Gebiet des Bauvorhabens befindet sich weder im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet noch im einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Aus Sicht des Hochwasserschutzes und Trinkwasserschutzes bestehen keine Bedenken zu diesem Bebauungsplan.

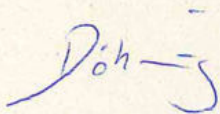
Untere Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Forst

Seitens der Forstverwaltung bestehen keine Bedenken.

I. A



(Döhring)

Roedel, Elke

Von: Nadermann, Frank
Gesendet: Dienstag, 20. Februar 2024 14:39
An: Roedel, Elke
Betreff: WG: Kennzeichnung Y 15

Hallo Frau Rödel,
hier noch mal meine Stellungnahme zum B-Plan Y 15.

Viele Grüße

Frank Nadermann

Frank Nadermann
Amt für Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Zimmer 10.01
Telefon: 0208 455 7081
e-mail: frank.nadermann@muelheim-ruhr.de

Von: Nadermann, Frank
Gesendet: Freitag, 23. Juni 2023 12:14
An: Roedel, Elke <elke.roedel@muelheim-ruhr.de>
Betreff: AW: Kennzeichnung Y 15

Hallo Frau Rödel,
auf Grundlage der aufgeführten Auszüge aus dem „Altlastenserlass“ schlage ich vor den Text zur Kennzeichnung zu ändern.

Geltende Erlasse (SMBl. NRW.) mit Stand vom 7.10.2019 Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005

2.1.3 Bewertung festgestellter Bodenbelastungen

Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrentatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechts oder keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehende Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i. S. d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr hat er bereits unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Eigene Schadstoff-Konzentrationswerte für Zwecke der Bauleitplanung liegen nicht vor, so dass nachfolgend zu klären ist, inwieweit die auf die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen oder die Gefahrenbeurteilung vorhandener Bodenbelastungen ausgerichteten Bodenwerte der BBodSchV hilfsweise für die Bauleitplanung herangezogen werden können:

2.3.1 Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei der Planaufstellung Für das Gebot gerechter Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Bodenbelastungen sind folgende Grundsätze zu beachten: - Bei der Bauleitplanung sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Für die Beurteilung von Bodenbelastungen und der von

ihnen ausgehenden oder zu erwartenden Einwirkungen ist deshalb nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt, maßgeblich (siehe Nr. 2.3.1). - Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. - Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann. - Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn 15.10.2019 Erlasse | Landesrecht NRW - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.

Vorschlag für den Text zur Kennzeichnung:

Kennzeichnungen

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphalttschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Eine Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt ist die Asphalttschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Nadermann

Frank Nadermann
Amt für Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Zimmer 10.01
Telefon: 0208 455 7081
e-mail: frank.nadermann@muehheim-ruhr.de

Von: Roedel, Elke <elke.roedel@muehheim-ruhr.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2023 12:08
An: Nadermann, Frank <frank.nadermann@muehheim-ruhr.de>
Betreff: Kennzeichnung Y 15

Hallo Herr Nadermann,

im Planverfahren „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ habe ich Ihre Formulierung für die Kennzeichnung verwendet. Ist das auch Ihrer Sicht so in Ordnung oder sollte etwas umformuliert/ ergänzt werden?

III. Kennzeichnungen

Im Bereich der Alten Straße 33 ist im Altlastenkataster der Altstandort E6 – 0017 eingetragen. Hier wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK-haltige Schlacken festgestellt. Die Fläche ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Um den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auszuräumen, sind Bodenuntersuchungen erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und zu dokumentieren sind. Die Dokumentationen sind dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der neuen Nutzung zur Prüfung vorzulegen.

§ 9 Abs. 5 BauGB
i.V.m. § 17
LBodSchG

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Elke Rödel

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon:(0208) 455-6140 Fax: (0208) 455-58-6140
E-Mail: elke.roedel@muelheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Amt 70</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>22.01.2024 und 20.02.2024</p>
<p>Stellungnahme</p> <p style="text-align: center;">Wertungsvorschlag der Verwaltung</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden teilweise zur Kenntnis genommen, teilweise wird ihnen gefolgt.</p>			
<p><u>Natur und Landschaft/ Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Der Hinweis auf die neue „Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen“ wird nicht im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Satzung allgemeingültig ist und demzufolge kein zusätzlicher Hinweis erforderlich ist.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Der Oberbürgermeister Stabsstelle Umweltplanung und UNB Alt- Stadtmittel</p> <p style="text-align: right;">Frau Döring / Tel. 7102 Mülheim, den 22.01.2024</p> <p>An Amt 61 Frau Schulte Tischhaus Im Hause</p> <p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplanes „Bremer Str./ Alte Str. –Y15“ Hier: Gemeinsame Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz und der Stabsstelle Umweltplanung und Untere Naturschutzbehörde einschließlich der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissions-schutz-behörde, der Unteren Boden-schutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschafts-behörde</p> <p>Zur Auslegung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Natur und Landschaft/ Untere Naturschutzbehörde Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Aufgrund der zwischenzeitlich rechtskräftigen Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen wurde im Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße - Y 15“ auf Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen verzichtet. Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter IV, Hinweise und in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 5.1.4) analog zur Baumschutzsatzung auch explizit auf die neue Satzung und die entsprechenden Verpflichtungen hinzuweisen. Bauvorhaben im Plangebiet werden zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Im Plangebiet sind Vorkommen seltener und geschützter Arten bekannt. Entsprechend gemeinsamer Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" ist in diesem Fall regelmäßig Artenschutzprüfung erforderlich. Der Bebauungsplan stellt in Festsetzung 1.5 klar, dass Notwendigkeit und Umfang bei allen Baumaßnahmen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr</p> <p style="text-align: right;">1</p> </div>			

Lärmschutz

Die Änderungen hinsichtlich des Lärmschutzes wurden redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht übernommen.

abzustimmen sind. Entsprechend werden die artenschutzrechtlichen Erfordernisse durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Klima und Lufthygiene

Bezüglich Klima und Lufthygiene bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind zu den vorgelegten Unterlagen keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

Lärmschutz

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass in die Tabelle zu 1.2 auf S. 24 zum Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung redaktionell auch die EU-Umgebungsärmrichtlinie bzw. die Kartierungen zur EU-Umgebungsärmrichtlinie und der städtische Lärmaktionsplan aufgeführt werden sollten. Die unter 2. 2 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung in der Bestandsbeschreibung unter 2.2.1 zum Straßenverkehrsärm wiedergegebene Lärmsituation entspricht der zur Einleitung des Bebauungsplanes durch den Lärmschutz in 2021 abgegebenen Bewertung. Die im Verfahrensgang erfolgte Verkleinerung des Geltungsbereichs führte aber dazu, dass die lärmtechnisch hochbelasteten Flächen im unmittelbaren Wirkungsbereich der Straßenachse von Alte Straße/Saarer Straße (L62) nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind. Die Beschreibung sollte daher mit Ausnahme des ersten Absatzes, welcher die Lärmquellen beschreibt, ebenfalls redaktionell wie folgt abgeändert werden.

Straßenverkehrsärm:

Die Kartierungen zur EU-Umgebungsärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltensnetzes, mit Ausnahme der an unter dem Einfluss der L62 liegenden Bereiche des südlichen Plangebietes, ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-Nachtpegel LDEN von 55 dB(A) liegt. Die aus dem Verkehrsärm des städtischen Vorbehaltensnetzes (50 km/h) resultierende Lärmbelastung an der Südgrenze des Plangebietes, wo aufgrund des Einflusses der L62 Bereiche oberhalb der Kartierungsgrenze der EU-Umgebungsärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{eq} vorzufinden sind, ist auf die Fassaden der Gebäude Lübecker Straße 18, 20 und 22 beschränkt. Die höchste Belastung tritt hier mit rund 58 dB (A) am Gebäude Lübecker Straße 18 auf. Auch die Außenwohnbereiche der Gebäude Lübecker Straße 16, Alte Straße 31, Alte Straße 43 b und Alte Straße 43 c weisen unter dem Einfluss der L62 Lärmbelastungen von > 55 dB(A) auf, liegen aber unter Mischgebietswerten von tags 60 dB(A). Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt, abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen und in größerer Entfernung verlaufenden Düsseldorfstraße (B223), nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten, im Bereich von etwa LDEN von 50 bis 55 dB(A). Für den Nachtpegel

2

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

LWight liegen die Lärmwerte an den o. g. Gebäuden der Lübecker Straße im südlichen Plangebiet bei rd. 47 bis 49 dB(A). An der Bestandsbebauung im östlichen Plangebiet werden Belastungen von 42 bis 47 dB(A) erreicht. Dies erlaubt die Einschätzung, dass sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts, als auch die für Allgemeines Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, in diesen Teilen des Plangebietes überschritten werden. In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten ferner, die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen. Im Fazit sind in der Gesamtbetrachtung daher keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in allen Teilen des Plangebietes gegeben. Für Gebäude im Bereich der südlichen und östlichen Plangeietsgrenze ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen oder zum Schlafengehen ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu empfehlen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Da die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) bauordnungsrechtlich eingeführt ist, sind entsprechende Festsetzungen aus lärmenschutzfachlicher Sicht verzichtbar und das Instrument des einfachen Bebauungsplans auch aus lärmenschutzfachlicher Sicht geeignet die Ziele der Planung zu erreichen.

3

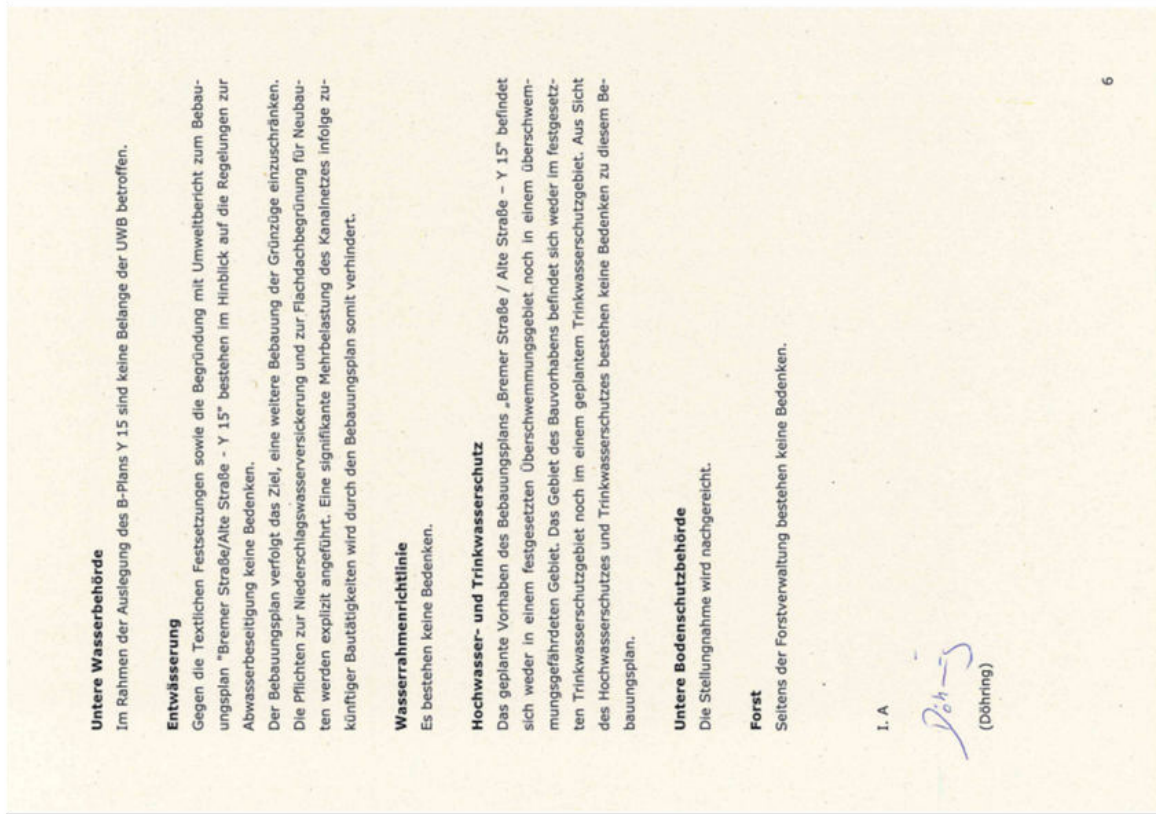
Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB



5



Roedel, Elke

Von: Nadermann, Frank
Gesendet: Dienstag, 20. Februar 2024 14:39
An: Roedel, Elke
Betreff: WG: Kennzeichnung Y 15

Hallo Frau Rödel,
 hier noch mal meine Stellungnahme zum B-Plan Y 15.

Viele Grüße

Frank Nadermann

 Frank Nadermann
 Amt für Umweltschutz
 Untere Bodenschutzbehörde
 Hans-Böckler-Platz 5
 45468 Mülheim an der Ruhr
 Zimmer 10.01
 Telefon: 0208 455 7081
 e-mail: frank.nadermann@muehlheim-ruhr.de

Von: Nadermann, Frank
Gesendet: Freitag, 23. Juni 2023 12:14
An: Roedel, Elke <elke.roedel@muehlheim-ruhr.de>
Betreff: AW: Kennzeichnung Y 15

Hallo Frau Rödel,
 auf Grundlage der aufgeführten Auszüge aus dem „Alllastenrass“ schlage ich vor den Text zur Kennzeichnung zu ändern.

Geltende Erlasse (SMBl. NRW.) mit Stand vom 7.10.2019 Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - VA 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584-10/IV-6-3-6-21 - v. 14.3.2005

2.1.3 Bewertung festgestellter Bodenbelastungen
 Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrenzustände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechts oder keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehende Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i. S. d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr hat er bereits unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Eigene Schadstoff-Konzentrationswerte für Zwecke der Bauleitplanung liegen nicht vor, so dass nachfolgend zu klären ist, inwieweit die auf die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen oder die Gefahrenbeurteilung vorhandener Bodenbelastungen ausgerichteten Bodenwerte der BBodSchV hinsweise für die Bauleitplanung herangezogen werden können:

2.3.1 Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei der Planaufstellung Für das Gebot gerechter Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Bodenbelastungen sind folgende Grundsätze zu beachten: - Bei der Bauleitplanung sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Für die Beurteilung von Bodenbelastungen und der von

Untere Bodenschutzbehörde

Der Anregung wurde gefolgt und inhaltlich bereits in der textlichen und zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ihnen ausgehenden oder zu erwartenden Einwirkungen ist deshalb nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt, maßgeblich (siehe Nr. 2.3.11). - Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelobten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weitlen, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. - Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann. - Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn 15.10.2019 Erlasse | Landesrecht NRW - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.

Vorschlag für den Text zur Kennzeichnung:

Kennzeichnungen
 Im Altlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphalttschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Eine Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt ist die Asphalttschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Nadermann

 Frank Nadermann
 Amt für Umweltschutz
 Untere Bodenschutzbehörde
 Hans-Böckler-Platz 5
 45668 Mülheim an der Ruhr
 Telefon: 12028 455 7081
 e-mail: frank.nadermann@muehlheim-ruhr.de

Von: Roedel, Elke <elke.roedel@muehlheim-ruhr.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2023 12:08
An: Nadermann, Frank <frank.nadermann@muehlheim-ruhr.de>
Betreff: Kennzeichnung Y 15

Hallo Herr Nadermann,

Im Planverfahren „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ habe ich Ihre Formulierung für die Kennzeichnung verwendet. Ist das auch Ihrer Sicht so in Ordnung oder sollte etwas umformuliert/ ergänzt werden?

III. Kennzeichnungen

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

§ 9 Abs. 5 BauoB
 LVm, § 17
 Übersiedlung

Im Bereich der Alten Straße 33 ist im Altlastenkataster der Altstandort E6 - 0017 eingetragen. Hier wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK-haltige Schlacken festgestellt. Die Fläche ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.
 Um den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auszuräumen, sind Bodenuntersuchungen erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und zu dokumentieren sind. Die Dokumentationen sind dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr vor Aufnahme der neuen Nutzung zur Prüfung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

Elke Rödel

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
 Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
 Telefon:(0208) 455-6140 Fax: (0208) 455-58-6140
 E-Mail: elke.roedel@muehlheim-ruhr.de
<https://www.muehlheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Eingabe von Handwerkskammer Düsseldorf - HA-III-2 Kommunale
Wirtschaftsförderung
Meine Belange sind berührt.

Stellungnahme ist angehängt



Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen

per TÖB-Beteiligungsplattform

Stadt Mülheim an der Ruhr

61-3 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Ihr Zeichen	61.3-93.24. – Y 15
Unser Zeichen	III-3/Sch-Ur/go
Ansprechpartnerin	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 403
Telefon	0211 8795-359
Telefax	0211 879595-359
E-Mail	claudia.schulte-urliczki@hwk-duesseldorf.de
Datum	26. Januar 2024

Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 12. Dezember 2023 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Zum vorliegende Planentwurf beziehen wir insoweit Stellung, als wir es ausdrückliche begrüßen, dass von Seiten des Plangebers unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 28. Juli 2021 entsprochen wurde. Wir hatten darin auf die Betriebsstandorte mehrerer baugenehmigter Handwerksbetriebe hingewiesen, die wir für nicht verträglich mit der vorgesehenen Ausweisung von Reinem Wohngebiet eingeschätzt hatten.

Gleichzeitig hatten wir darauf hingewiesen, dass es nach unserer Auffassung zur Erreichung der Planungsziele – nämlich die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer weiteren Bebauung freizuhalten und die Flächen als (weitgehend) zusammenhängendes Grün zu erhalten, damit der durchgrünte und hochwertige Charakter gesichert werden kann – auch ein milderer Mittel zur Durchsetzung gewählt werden könnte.

Da nun auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Festsetzung von reinem Wohngebiet verzichtet wird und stattdessen ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, wird den Belangen der Wirtschaft angemessen Rechnung getragen.

Dementsprechende tragen wir daher keine Bedenken oder Anregungen zu Planung vor.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte

Claudia Schulte-Urlitzki
Standortberaterin

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>Handwerkskammer Düsseldorf</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>26.01.2024</p>
<p>Stellungnahme</p>		
<p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>		

Eingabe von IHK Essen - Industrie-Raumordnung-Verkehr

Meine Belange sind berührt.

Industrie- und Handelskammer zu Essen - 45127 Essen

Der Oberbürgermeister
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Ihr Schreiben vom 12.12.2023 betreffend:

Stellungnahme der IHK zu Essen zum Bebauungsplan „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

AZ: 61.3-93.24. – Y 15

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,
sehr geehrte Frau Rödel,


zur vorgesehenen Entwicklung des o.g. Areals nehmen wir, die **IHK zu Essen**, wie folgt Stellung:

Nach Sichtung aller uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (unter anderem Erläuterungstexte, Pläne, Gutachten etc.) können wir Ihnen mitteilen, dass wir, als Interessenvertreter der regionalen Wirtschaft, nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses unserer Mitgliedsunternehmen, grundsätzlich **keine Einwände oder Vorbehalte** gegen die angestrebte Entwicklung des Plangebietes, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“ haben.

Ungeachtet dessen wollen wir jedoch an dieser Stelle darauf hinweisen, das mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen (hinsichtlich ihrer Intensität, Art und Dauer) auf ein Mindestmaß zu reduzieren sind und sich keinesfalls rechtswidrig oder unverhältnismäßig entwickeln dürfen. Die im Umfeld wirtschaftenden Gewerbebetriebe und deren wirtschaftlicher Wert müssen umfassend geschützt und berücksichtigt werden.

Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung bei o. angeführtem Bebauungsplan und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichsten Grüßen vom Waldhausenpark in Essen



Malte Gehring

Datum

19.12.2023

Unser Zeichen/ Nachricht vom

MG

Ihr Ansprechpartner

Malte Gehring

E-Mail

Malte.gehring@essen.ihk.de

Fon

02 01.18 92 - 229

Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ – Wertungsvorschläge TöB

<p>Behörde/ TöB:</p>	<p>IHK Essen</p>	<p>Datum Schreiben:</p> <p>19.12.2023</p>
<p>Stellungnahme</p> <p>Wertungsvorschlag der Verwaltung</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>		

Bebauungsplan "Bremer Straße/ Alte Straße - Y 15"

Stadtbezirk: 3
Gemarkung: Saarn

Checkliste Klimaschutz und Klimawirkungsprüfung

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

Teil 1: Auswahl von Baulandpotentialen - Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen
Lage im Stadtgebiet				
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	Es handelt sich um die Erhaltung eines großen zusammenhängenden Grünbereichs im Innenbereich und um die Steuerung einer maßvollen Entwicklung eines Bestandsgebiets.
	Außenentwicklung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Vornutzung von Flächen				
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinner der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling /Fläche bereits versiegelt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	
	Baulücke	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Exposition				
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Freiraum & Infrastruktur				
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	+	Aufgrund der Größe des Plangebiets sind die Entfernungen zwischen einzelnen Gebäuden und dem jeweiligen Parameter teilweise außerhalb der genannten Radien, insgesamt ist die Lage aber wie nebenstehend zu beurteilen.
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein			
Besitzverhältnisse				
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	-	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Viele Einzeleigentümer	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Energieversorgung				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	o	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	1,5			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 2: Belange des Klimaschutzes beim Bauen

Indikator	Kriterien	Ausprägung	Bewertung	Anmerkungen/Umsetzung im Plan
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
<i>Anteil jeweils mindestens 20% der Grundfläche?</i>				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	-	
	Reihen-/Kettenhäuser	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
	mehrgeschossige Wohnanlagen	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	<input type="radio"/> <40% <input checked="" type="radio"/> 40-60%	+	
	Dachbegrünung vorgesehen	<input type="radio"/> 60-80% <input type="radio"/> >80% <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein		
Ausrichtung der Baukörper				
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	<input type="radio"/> >70% S/SW/SO <input checked="" type="radio"/> 30-70% S/SW/SO <input type="radio"/> <30% S/SW/SO	o	
Verschattung der Baukörper				
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung der Baukörper	<input type="radio"/> gering <input checked="" type="radio"/> mittel <input type="radio"/> hoch	o	
Grünkonzept				
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> keine Relevanz		
Energieversorgungskonzept				
Um die Energieversorgung effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zu machen.	Energieversorgungskonzept vorhanden	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> keine Relevanz		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = sehr wenig)	3			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				

Teil 3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt:	Anmerkungen:
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt:	Anmerkungen:
bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresheizwärmebedarf</i> (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den <i>Jahresprimärenergiebedarf</i> (ggü. der EnEV)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein	
Klimaanpassung	u.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

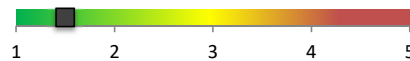
Bewertung entsprechend der Indikatoren
(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)



Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Gesamtübersicht:

Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen



Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung



Teil 3: Vertragliche Regelungen



Gesamtbewertung des Projektes

Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.

Prüfung der Klimawirkung

Vorhaben: Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stufe 1-Vorprüfung

Ergebnis Stufe 1	Vor - Einschätzung der Klimarelevanz	
+ positiv	0 keine	- negativ
X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Erläuterung: Der Bebauungsplan entfaltet keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima. In erster Linie sollen die Bebauungsmöglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet gebietsverträglich planerisch gesteuert werden. Gleichzeitig soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die zusammenhängenden Grün-/ Gartenbereiche aus Gründen des Schutzes des Gebietscharakters sowie der Natur zu erhalten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein.</p>		

Stufe 2: Quantitative Prüfung der Auswirkungen der Klimarelevanz

Prüfschema positive/ negative Auswirkungen

	gering -> bis ca. 10 t/a	mittel -> bis ca. 400 t/a	hoch -> mehr als ca. 400 t/a
kurz -> max. 1 Jahr	keine Relevanz	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion
mittel -> max. 5 Jahre	keine Relevanz	relevante Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion
lang -> mehr als 5 Jahre	geringfügige Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung/ Reduktion	erhebliche Erhöhung / Reduktion

Ergebnis Stufe 2

			<i>Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO_{2-eq}</i>		
Erhebliche Reduktion	Relevante Reduktion	Geringe Reduktion	Geringe Erhöhung	Relevante Erhöhung	Erhebliche Erhöhung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erläuterung:

Durch weitere Bebauung im Rahmen von Verdichtung oder durch Abriss und Neubau können zusätzliche Treibhausgasemissionen verursacht werden. In diesem Fall würden aber auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zusätzliche Treibhausgasemissionen anfallen. Insofern heben sich die positiven und die negativen Effekte auf. Der Bebauungsplan führt zu keiner direkten Erhöhung der Treibhausgasemissionen.

Die sogenannten „grauen Emissionen“, die im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden entstehen, sind bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Textliche Festsetzungen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen

- durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und
- durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.

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

2. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6
BauNVO

2.2 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m.
§ 12 Abs. 6
BauNVO

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze.

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

3.2 Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig.

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

3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12
i.V.m. § 14
BauNVO Abs. 2
und 3

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Flächen für technische Einrichtungen, wasserauf-

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

nahmefähig zu belassen oder herzustellen und als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

In jedem Baugenehmigungsverfahren und bei der genehmigungsfreien Errichtung von baulichen Anlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB i.V.m.
§ 44 BNatSchG

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Wasserrechtliche Festsetzungen

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. §§ 8 und 9
WHG und
§ 55 Abs. 2 WHG
i.V.m. § 44 LWG
NRW

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

III. Kennzeichnungen

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphaltsschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche ist daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 5 BauGB
i.V.m. § 17
LBodSchG

Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltsschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

IV. Hinweise

1. Geräuschbelastung durch Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise Geräuschbelastungen durch Fluglärm entlang der An- und Abflugstrecken des Düsseldorfer Flughafens sind nicht auszuschließen.

2. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von Wald gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Rodung von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung (BSchS) unterliegen, ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung gemäß § 6 Abs. 3 BSchS bei dem Amt für Umweltschutz zu stellen. Das Roden der Bäume ist erst nach Vorliegen der schriftlichen Entscheidung über die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 5 BSchS und unter Beachtung möglicher Nebenbestimmungen zulässig. Sind Bäume im Rahmen einer unaufschiebbaren Maßnahme zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr zu entfernen, so ist dies unverzüglich anzuzeigen und zu begründen. Ausgleichspflanzungen unterliegen gemäß § 3 BSchS unmittelbar der Baumschutzsatzung, sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Stellung). Daher wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt „Baugrundeingriffe“ zu beachten

(http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf).

4. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/ 96 m³/h (800/ 1600 ltr./ min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt.

Zufahrten/ Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Breite von privaten Stichwegen, die gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt dienen (Objekte mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt) ist so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Weiterhin ist zu beachten, dass im Bereich aller Verkehrswege im Planungsgebiet bei Duldung von Beparkung am Fahrbahnrand bzw. Anordnung von Parkplätzen am Fahrbahnrand ein Restquerschnitt von mindestens 3 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift auszuführen.

Bei der Planung zukünftiger bzw. der Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplans sind die Vorgaben für die Zufahrtsmöglichkeiten sowie baurechtlich notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß § 5 der BauO NRW und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift zu berücksichtigen.

Hinweis

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

5. Meldepflicht von Bodendenkmälern

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 Rhei-

§§ 15 u. 16
DSchG NRW

nischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. DIN-Normen

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

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Begründung mit Umweltbericht

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan	5
1. Räumliche und strukturelle Situation	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	5
1.2 Bestandsbeschreibung.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/Regionalplan Ruhr	8
2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan	8
2.3 Sonstige Planungen	8
3. Anlass und Ziel der Planung	9
3.1 Anlass zur Planaufstellung	9
3.2 Ziele der Planung.....	10
4. Städtebauliche Konzeption	10
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	11
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.3 Entwässerungskonzept	12
4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung	12
4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	13
4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen.....	13
4.5.2 Hitzevorsorge	13
4.5.3 Starkregenvorsorge	14
4.5.4 Starkwindvorsorge.....	14
4.6 Gender Mainstreaming	14
5. Begründung der Planinhalte	15
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	15
5.1.3 Flächen für Nebenanlagen	16
5.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5.1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5.1.6 Maßnahmen zum Artenschutz	17
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen.....	18

5.2.1	<i>Festsetzungen nach Landeswassergesetz</i>	18
6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
6.1	Altlasten.....	18
6.2	Baudenkmäler.....	19
7.	Städtebauliche Kenndaten	19
8.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen	19
8.1	Verfahren und Abwägungsprozess	19
8.2	Planungsalternativen.....	20
Teil B:	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	23
1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	23
1.3	Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	27
2.2	Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung	29
2.2.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	29
2.2.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	31
2.2.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	32
2.2.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	32
2.2.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung</i>	33
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.....	34
2.3.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	34
2.3.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	35
2.3.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	35
2.3.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	35
2.3.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft</i>	37
2.4	Schutzgut Boden/Fläche	37
2.4.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	37

2.4.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	38
2.4.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	38
2.4.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	39
2.4.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche</i>	40
2.5	Schutzgut Wasser.....	40
2.5.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	40
2.5.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	41
2.5.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	42
2.5.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	43
2.5.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	43
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	44
2.6.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	44
2.6.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	44
2.6.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	45
2.6.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	45
2.6.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima</i>	45
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
2.7.1	<i>Bestandsbeschreibung</i>	45
2.7.2	<i>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</i>	46
2.7.3	<i>Prognose bei Durchführung der Planung</i>	46
2.7.4	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i>	46
2.7.5	<i>Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	46
3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	47
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
5.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	48
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	49
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts	49
8.	Referenzliste der verwendeten Gutachten	52

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ liegt westlich der Ruhr im nördlichen Bereich des bebauten Ortsteils Saarn. Es hat eine Größe von ca. 8,6 ha und umfasst die Grundstücke zwischen der Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen sowie Alte Straße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Lübecker Straße sowie deren gedachte Verlängerung parallel zur Saarner Straße begrenzt und im Norden durch private Grundstücke parallel der Verlängerung Em-dener Straße.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Saarn Flur 1:

106, 107, 109, 180, 183, 282, 283, 330, 440, 441, 455, 456, 477, 490, 525, 526, 586, 587, 612, 613, 614, 631, 632, 646 tlw., 650, 695, 696, 732, 733, 734, 736, 752, 753,

755, 756, 757, 758, 760, 761, 762, 764, 775, 776, 781, 782, 799, 800, 801, 804, 821, 823, 824, 825, 826, 833, 834, 848, 850, 851, 852, 853

Saarn Flur 5:

40, 41, 46, 62, 63, 96, 97, 100, 107, 112, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 129, 148, 150, 191, 192, 193, 194, 195, 196 tlw., 198, 199, 488, 492

Saarn Flur 6:

110, 144, 145, 173, 249, 251, 252, 289, 290, 291, 294, 301, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 323, 324, 327, 328, 329, 334, 339, 340, 345, 346, 372, 374, 375, 378

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

1.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst entlang der umgebenden Straßen ein bestehendes Wohngebiet, der Blockinnenbereich ist durch zum Teil große, zusammenhängende, unbebaute Grünflächen geprägt. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Durch Stichstraßen von Westen (Bremer Straße) und Osten (Alte Straße) wurde punktuell eine Blockinnen-/ Hinterlandbebauung ermöglicht und der Grünzug entsprechend stark eingeeengt. Das Wohngebiet ist insbesondere im Bereich der „Alte Straße“ durch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhäuser, ansonsten durch überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind im Umfeld auch im Bereich Saarner Straße, Bremer Straße sowie Hamburger Straße Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt überwiegend durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Flach-, Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Die Gebäude Alte Straße 65/67 sind eingetragene Baudenkmäler.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu gut 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Das Plangebiet selbst liegt bis zu 3 m oberhalb der Alte Straße und bis zu 13 m oberhalb der östlich verlaufenden Düsseldorfer Straße.

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen Gartenbereichen, südlich entlang der Straßburger Allee schließt Geschoßwohnungsbau an. Unmittelbar östlich der „Alte Straße“, beidseits der ebenfalls östlich gelegenen Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223), schließen gewerbliche Nutzungen sowie der Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße mit einem Angebotsschwerpunkt bei kurzfristigen Bedarfen an. Dieses gewerblich geprägte

Gebiet bildet eine Zäsur zu den weiter östlich gelegenen Saarner Ruhrauen mit ihrem hohen Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schirmt ein außerhalb des Plangebietes gelegener, bewaldeter Grünzug die Wohnbebauung an der „Alte Straße“ von den gewerblich genutzten Gebäuden beidseits der Düsseldorfer Straße ab. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit den jeweiligen Gartenbereichen sowie das Grundstück der ehemaligen Ibing-Brauerei an.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße und somit der Ortskern des Ortsteils Saarn liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von gut 700 m, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“, südlich des Plangebietes, als auch im Ortskern befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls abgedeckt. Die Mülheimer Innenstadt mit ihren Kultur- und Einzelhandelsangeboten ist in ca. 2,8 km Entfernung über die Düsseldorfer Straße, Kassenberg sowie Schlossbrücke zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen, Lübecker Straße im Süden sowie Alte Straße im Osten. Über die südlich angrenzende Saarner Straße ist das Plangebiet an das nordwestlich liegende überörtliche Verkehrsnetz (Autobahnkreuz Kaiserberg), über die Straßburger Allee (Bundesstraße 223) / Kölner Straße (Bundesstraße 1) an das Autobahnkreuz Breitscheid angebunden.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien auf der Düsseldorfer Straße und auf der Saarner Straße an den ÖPNV angebunden. Über die Düsseldorfer Straße erfolgt Richtung Norden die Anbindung an den Mülheimer Hauptbahnhof mit seinen auch überregionalen Umsteigemöglichkeiten. Richtung Südosten erfolgt hierüber die Anbindung an die Kölner Straße mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten über den Saarner Klostermarkt und die Mendener Brücke Richtung Mülheim-Oppspring sowie Richtung Ratingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind für das Plangebiet die Haltestelle „Lindgens“ auf der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg bzw. „Alte Straße“ auf der Düsseldorfer Straße/ Straßburger Allee. Mittels der Buslinie mit der Haltestelle „Nachbarsweg“ im Bereich Saarner Straße erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Saarner Kuppe Richtung Ratingen im Süden bzw. Richtung Broicher Mitte im Norden. Eine weitere Buslinie auf der Saarner Straße stellt einerseits die Verbindung zum Schulzentrum Saarn, andererseits zum Mülheimer Hafengebiet her. Die nächstgelegene Haltestelle „Schleswiger Straße“ befindet sich in einer Entfernung von gut 400 m von der südlichen Plangebietsgrenze.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 700 m Entfernung in Saarn am Saarnberg, südwestlich des Plangebietes gelegen sowie etwas weiter entfernt am Klostermarkt südöstlich des Plangebietes. In ebenfalls etwas weiterer Entfernung befinden sich

zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls in ca. 1,3 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)/Regionalplan Ruhr

Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum Regionalplan Ruhr vom 10. November 2023 wurde der bauleitplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP wird mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr außer Kraft treten.

Im Regionalplan Ruhr des RVR (Stand November 2023) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt.

Der GFNP der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die mit der Planung beabsichtigte Sicherung der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ sowie der vorhandenen Straßenrandbebauung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des GFNP entwickelt.

2.2 Bebauungspläne, Satzungen und Fluchtlinienplan

Für die „Alte Straße“ besteht der Fluchtlinienplan Nr. 87, förmlich festgestellt am 11.05.1951. Für die Lübecker Straße, Oldenburger Straße und Bremer Straße existiert der Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 1, förmlich festgestellt am 06.02.1959. In der Hamburger Straße existiert der am 06.02.1959 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 265, Blatt 2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ treten die Fluchtlinienpläne außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind.

2.3 Sonstige Planungen

Denkmalpflegeplan

Der Denkmalpflegeplan verzeichnet die Alte Straße als historische Wegebeziehung. Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarner Ruhraue; ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jh. Zum bedeutenden Standort v.a. der Mülheimer Lederindustrie wurde. An

der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war. Innerhalb des betrachteten Umrisses sind zwei eingetragene Baudenkmäler (Alte Straße 65/67) vorhanden.

Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg (Verkehrsgutachten)

Das Plangebiet war in die Untersuchungen zur Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg einbezogen. Hierzu liegen zwei abschließende Gutachten vor:

- Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr vom büro stadtVerkehr (Hilden), September 2018 und
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorf Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr vom büro stadtVerkehr (Hilden), Januar 2020

Die Bereichsplanung hat als Maßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts (in der Zeit von 22 bis 6 Uhr) von Tempo 50 auf Tempo 40 km/h für hochbelastete Bereiche u.a. im Kreuzungsbereich Düsseldorf Straße/ Saarer Straße empfohlen.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Die unbebauten Grünflächen westlich der „Alte Straße“ stellen überwiegend einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden und planungsrechtlich als „Wald“ einzustufen, der Baumbestand ist weithin sichtbar, ortsbildprägend und klimaökologisch von hoher Bedeutung. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung. Durch Stichstraßen von „Alte Straße“ und Bremer Straße wurde der Grünzug in der Vergangenheit schon punktuell stark eingeeengt, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der umgebenden Straßen stellt sich als eine zum Teil sehr hochwertige, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen dar. Charakteristisch sind auch die teilweise sehr tiefen Grundstücke.

Aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden

Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist. Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den Charakter des durchgrüntes Wohngebietes mit einer Straßenrandbebauung langfristig zu erhalten.

3.2 Ziele der Planung

Ziele der Planung sind:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet, den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sowie dem nördlich gelegenen Areal „Steinbruch Rauen“.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten im Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Entwicklungsoptionen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf gem. § 34 BauGB bereits im Zusammenhang bebaute Bereiche. Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan stellt eindeutig klar, in welchem Umfang Spielraum für eine bauliche Entwicklung bestehen soll.

Die städtebauliche Zielvorstellung ist eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen mit gleichzeitiger Freihaltung des großzügigen Grünbereiches im Gebietsinneren. Ein „Hineinwachsen“ des Siedlungsbestandes in den Grünbereich durch sukzessive Nachverdichtungen und mit der Herstellung großflächiger Erschließungsanlagen ist hier nicht erwünscht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen bereits bebaut und vollständig erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungssysteme wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht durch diesen Bebauungsplan erstmalig begründet werden.

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan sichert in erster Linie die vorhandene Straßenrandbebauung mittels Baugrenzen und sichert dadurch auch den vorhandenen Grünzug im Innenbereich des Plangebietes westlich der „Alte Straße“. Insgesamt zielt die Planung darauf ab, den Umfang der Nachverdichtungstätigkeiten zukünftig aktiv zu steuern und den stark durchgrüntem Innenbereich, der in einem Teilbereich sogar Wald umfasst, zu erhalten. Mit der vorgesehenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die städtebauliche Entwicklung mit einer maßvollen Nachverdichtung und dem Schutz der Grünzüge sichergestellt werden.

Diese unbebauten Grünflächen werden in der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 im südlichen Innenbereich durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind vor allem durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten. Diese Grünflächen im Innenbereich werden in der Freiflächenbewertung mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt dieser klimarelevanten Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Der Bebauungsplan schafft durch seine Festsetzungen kein neues Baurecht, sondern stellt klar, in welchen Bereichen eine Bebauung zulässig ist. Art und Maß der Nutzung sind weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen gesichert und die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Ein Ausbau der Erschließungssysteme wird durch die Planung nicht begründet.

Ruhender Verkehr

Bei möglichen Bauvorhaben sind private Stellplätze (Garagen, Carports oder Stellplätze) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.3 Entwässerungskonzept

Da die zusammenhängenden Grünflächen gesichert werden, das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und mit den Festsetzungen hauptsächlich der Gebäudebestand gesichert werden soll, ist kein Entwässerungskonzept erforderlich. Der Nachweis der geordneten Entwässerung ist jeweils antragsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt laut Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr im Gebiet 6 als Mischsystem.

Löschwasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird, je nach Bebauung, ein Löschwasserbedarf von 48/ 96 m³/h (800/ 1600 ltr./ min.) für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Hierzu erfolgte ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen. Gemäß dem durch das Wasserversorgungsunternehmen RWW zur Verfügung gestellten Löschwasserbereitstellungsplan wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h in diesem Planbereich zur Verfügung gestellt, so dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt ist.

4.4 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

Im Baugesetzbuch sind die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung verankert. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dadurch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglichst zu verringern. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig auf Flächen im Siedlungszusammenhang gerichtet werden (bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung), sodass Freiflächen im

Außenbereich vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden und eine weitere Zersiedlung vermieden wird.

Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ dient der Sicherung der vorhandenen Grünvernetzung sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einer bestehenden, offenen Straßenrandbebauung. Da der Bebauungsplan kein erstmaliges Baurecht schafft, wird keine Inanspruchnahme von Freiraumflächen begründet. Somit steht der Bebauungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Einklang und wird den Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht.

4.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dem Klimaschutz kommen dabei Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen bspw. bei der energetischen Versorgung sowie energetischen Gebäudegestaltung zugute. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wirken Maßnahmen zur Vorsorge vor Hitze und Trockenheit, Starkregen sowie Starkwind. Die konkreten Maßnahmen dieser Planung zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nachfolgend dargelegt.

4.5.1 Minderung von Treibhausgasemissionen

Aufgrund der Überplanung und Sicherung einer überwiegend bestehenden Straßenrandbebauung und der Vielzahl von Eigentümern ist es schwierig, die Minderung von Treibhausgasemissionen zu beeinflussen. Daher werden keine Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen festgesetzt. Die Nutzung von regenerativen Energien obliegt dem/ der jeweiligen Eigentümer*in. Darüber hinaus sind die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

4.5.2 Hitzevorsorge

Beim Plangebiet handelt es sich um ein stark durchgrüntes Wohngebiet mit einem großen zusammenhängenden Grünzug. Künftige Festsetzungen sollen diesen Gebietscharakter sichern. Dies trägt auch dazu bei, dass sich das Plangebiet nicht so stark aufheizt.

Konkrete Maßnahmen zur Hitzevorsorge werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen und altem Baumbestand ist nicht von der Entstehung von Hitzeinseln auszugehen. Durch den Erhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere im Innenbereich, werden diese langfristig gesichert.

4.5.3 Starkregenvorsorge

Als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes ist bei Neubebauungen eine Dachbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen auszuführen. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und so ökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Lebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der Kanalisation.

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr gehen kleinräumige Überflutungsgefahren insbesondere für die westlichen Gebäudeseiten im Bereich der Alten Straße 53 sowie der Bremer Straße hervor.

4.5.4 Starkwindvorsorge

In diesem Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zur Starkwindvorsorge getroffen, da es in erster Linie um die Überplanung einer bestehenden Bebauung geht. Der innerhalb des Plangebiets existierende Baumbestand ist im Rahmen der normalen Gefahrenabwehr regelmäßig von der jeweils Eigentum besitzenden Person zu kontrollieren und ggf. sind Pflegemaßnahmen durchzuführen.

4.6 Gender Mainstreaming

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

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

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

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Allgemein werden die Baugrenzen mit 20 m Bautiefe für eine Straßenrandbebauung festgesetzt. Zusätzlich berücksichtigen die Baugrenzen auch den vorhandenen Bestand an (Wohn-) Hauptgebäuden, die außerhalb dieser 20 m Bautiefe liegen, indem die Baugrenzen in diesen Bereichen erweitert werden. Vier Gebäude stehen im künftig freizuhaltenden grünen Innenbereich. Diese werden als Einzelbaukörper entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Einen Sonderfall stellt die Alte Straße 33 dar. Aufgrund des Grundstückszuschnitts mit einem schmalen Zugang und rückwärtigen großen Garagenanlagen sowie versiegeltem Innenhof wird hier – zusätzlich zum einheitlichen 20 m tiefen Baufenster für eine Straßenrandbebauung – ein Baufenster im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Dies dient dazu, auch weiterhin eine Nutzung der vorgenutzten Flächen zu ermöglichen, berücksichtigt durch den Zuschnitt aber auch den vorhandenen Baumbestand.

Der Abstand zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Ziel ist eine möglichst einheitliche Gebäudefluchtlinie, um ein harmonisches Straßenbild zu erreichen.

Durch die einheitliche Bautiefe besteht für jede Eigentum besitzende Person die Möglichkeit zur guten baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Gleichzeitig wird das planerische Ziel – die Freihaltung der durchgrünter Innenbereiche – erreicht.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht einen individuellen Gestaltungsspielraum auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus. Gleichzeitig wird der Maßstab für eine einheitliche Gestaltung vorgegeben, so dass ein städtebaulich ansprechendes Stadtbild entsteht.

Insgesamt gehen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht über die baulichen Möglichkeiten hinaus, die bei einer Bebauung nach § 34 BauGB bereits zulässig waren.

5.1.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit werden die bereits vorhandenen Bauwerke im Bestand auch zukünftig gesichert und es können künftige Pkw-

Abstellanlagen zwischen den (Wohn-) Gebäuden realisiert werden. Gleichzeitig wird eine unkoordinierte Ausbreitung in die rückwärtigen Gartenbereiche verhindert und das städtebauliche Planungsziel – Freihaltung der zusammenhängenden Grünbereiche – unterstützt.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene

Die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene für den Bedarf des jeweiligen Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine über die festgesetzte Fläche hinausgehende bauliche Nutzung für Tiefgaragen verhindert. Dies ist erforderlich, um eine weitergehende Versiegelung der Flächen zu vermeiden und insbesondere den schützenswerten, durchgrünten Innenbereich zu erhalten.

5.1.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze. Die zulässige Größe der Nebenanlagen ist ausreichend für Nutzungen wie z.B. einen typischen Gartenschuppen zur Unterbringung von Geräten und Gartenmöbeln. Diese Nebenanlagen werden zugelassen, da die teilweise sehr großen Grundstücke im Regelfall zur Pflege eine solche Unterbringungsmöglichkeit benötigen werden. Gleichzeitig entspricht die Begrenzung auf 30 m³ dem städtebaulichen Ziel, die zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche zu erhalten und eine übermäßige Versiegelung in diesen Bereichen zu vermeiden.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) mit Ausnahme von Einfriedigungen, (überdachten) Mülltonnenbehältnissen, Fahrradständern und Fahrradgaragen unzulässig. Diese Festsetzung soll ein ansprechendes und einheitliches Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche sicherstellen, gleichzeitig aber auch die funktional erforderlichen Einbauten ermöglichen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ist im gesamten Plangebiet zu beachten und anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzung der Vorgärten

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Sowohl der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) als auch Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen sind als Gestaltungselement unzulässig.

Solche sogenannten „Schottergärten“ sind unerwünscht, da sie nicht nur aufgrund eines geringen Vorkommens von Pflanzen als potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entfallen, sondern sich auch stark aufheizen und so zu einem negativen Mikroklima beitragen. Demgegenüber können kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Siedlungsbereich anzutreffenden Singvogelarten und Rückzugsbereiche für Kleinsäuger bieten. Mit dieser Festsetzung soll das grüne Erscheinungsbild des Plangebietes betont werden und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

5.1.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Da der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen kein neues Baurecht schafft, sondern lediglich klarstellt, in welchen Bereichen eine Bebauung zulässig ist, wird auf eine Artenschutzprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet.

Im größten Teil des Geltungsbereichs ist schon jetzt eine ortsübliche Bebauung und Nutzung entsprechend § 34 BauGB zulässig. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtli-

cher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist mit der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Wasserrechtliche Festsetzungen

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden unter „Landesrechtliche Festsetzungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Altlasten

Im Altenlastenkataster der Stadt Mülheim ist im Bereich der Alten Straße 33, Flurstück 62, der Altstandort E6-0017 eingetragen. Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schlacke unterhalb der teerhaltigen Asphaltsschicht bis in eine Tiefe von 0,3 m deutlich erhöhte PAK – Gehalte aufweist. Die Hoffläche wurde daher als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Ein Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltsschicht und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Passus unter „Kennzeichnung“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.2 Baudenkmäler

Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	86.400 m ²
Festgesetzte überbaubare Flächen	32.760 m ²
Anzahl Wohneinheiten (neu geplant)	0

Der Bebauungsplan bezieht sich ganz überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses sowie von Planungsalternativen

8.1 Verfahren und Abwägungsprozess

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Verfahrenserleichterungen des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wurde geprüft, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienen als Planunterlagen für die anschließende förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet wurde zwischen der Einleitung und der Auslegung verkleinert. Im Süden wurden Grundstücksbereiche an der Saarner Straße aus dem Plangebiet herausgenommen. Hier ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „Saarner Straße/ Saarnberg – O 9a“ ausreichend und eine Konkretisierung der ursprünglichen Festsetzungen nicht erforderlich. Zudem wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Plangebiet herausgenommen, da diese unverändert bestehen bleiben und somit kein Planungserfordernis besteht.

Auf die zum Aufstellungsbeschluss angedachte Festsetzung von privaten Grünflächen wurde verzichtet. Das städtebauliche Ziel – die Freihaltung des Innenbereichs und der zusammenhängenden Grünflächen – wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen zur Steuerung der baulichen Hauptanlagen erreicht. Zudem sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und - zu begrünen oder zu bepflanzen. Hieraus ergibt sich auch ohne Festsetzung einer privaten Grünfläche das Erfordernis der Begrünung und Bepflanzung der Gartenflächen. Die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen in den Gartenbereichen unterstützt zudem die Freihaltung.

Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung zurückgestellt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

8.2 Planungsalternativen

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten. Damit verbunden wäre z.B. ein Verlust der klimawirksamen unbebauten Grün- und Gartenflächen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrüntem Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Das wäre grundsätzlich auch möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat dabei für den Bebauungsplan festgelegt, 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 aufgefordert worden. Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter).

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

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die genannten Schutzgüter geprüft und im Umweltbericht dargelegt. Die Ergebnisse ggf. erforderlicher Gutachten und Untersuchungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Mit dem Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ sollen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, um zum einen die städtebauliche Entwicklung zu steuern und zum andern über diese Steuerung die unbebauten zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten. Der Erhalt der unbebauten Grünflächen ist auch aus klimatischer Sicht von hoher ökologischer Bedeutung. Durch eine evtl. Nachverdichtung im Bereich der Straßenrandbebauung kann es ggf. zu einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung sowie zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen kommen. Da das Plangebiet im Straßenrandbereich jedoch bereits überwiegend bebaut ist und die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen durch diesen Bebauungsplan weitreichend geändert werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen (negativen) umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele der Planung sind:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße sowie
- Erhalt des strukturreichen Biotop- und Freiflächenverbunds zwischen den Grünflächen im Plangebiet, den südlich gelegenen Grünstrukturen an Saarner Straße, Schengerholzbach und Saarnberg sowie dem nördlich gelegenen Areal „Steinbruch Rauen“.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

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 werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter getrennt tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Rechtliche Grundlage*	Zielaussage	Fachplanung / Gutachten
-----------	-----------------------	-------------	-------------------------

Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insb. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung von Emissionen	Regionalplan Ruhr, November 2023 Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen (VO), hier insb. 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutz-verordnung) 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)	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 insb. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	EU-Umgebungslärmrichtlinie Städtischer Lärmaktionsplan
	Freizeitlärmerlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 23.10.2006	Schutz der Bevölkerung vor Freizeitlärm	
	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 Immissionsschutzbehörde bzgl. störanfälliger Betriebe
	Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Sachgerechter Umgang mit Abwasser/ Abfällen	
	EnEV	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen	

		<p>Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p>	
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insb. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG <p>zu beachten.</p>	
	BImSchG inkl. VO	s.o. (Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung)	
Landschaft	BNatSchG LNatSchG NRW	<p>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</p>	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insb. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.	
Boden/ Fläche	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insb. als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, 	Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils aktuellen Fassung

	Landesbodenschutzgesetz (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/ Vorsorgeregulungen 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>Regionalplan Ruhr, November 2023</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> <p>Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF)</p> <p>Gewässerzustandsbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr</p> <p>Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)</p> <p>Starkregengefahrenkarte der Stadt Mülheim an der Ruhr 2021</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)	Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Sensibilität u. subjektiver Einstellung der Betroffenen sowie tages- und jahreszeitlicher Verteilung der Einwirkungen	

Klima	BNatSchG 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 insb. 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)	

*in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst entlang der umgebenden Straßen ein bestehendes Wohngebiet, der Blockinnenbereich ist durch zum Teil große, zusammenhängende, unbebaute Grünflächen geprägt. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden, der Baumbestand ist weithin sichtbar und ortsbildprägend. Durch Stichstraßen von Westen (Bremer Straße) und Osten (Alte Straße) wurde punktuell eine Blockinnen-/ Hinterlandbebauung ermöglicht und der Grünzug entsprechend unterbrochen. Das Wohngebiet ist insbesondere im Bereich der „Alte Straße“ durch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhäuser, ansonsten durch überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind im Umfeld auch im Bereich Saarer Straße, Bremer Straße sowie Hamburger Straße Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt überwiegend durch große, gärtnerisch gestaltete Grundstücke aus. Die Gebäude verfügen über Flach-, Sattel- bzw. (Krüppel-)Walmdächer. Die Gebäude Alte Straße 65/67 sind eingetragene Baudenkmäler.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu gut 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Das Plangebiet selbst liegt bis zu 3 m oberhalb der Alte Straße und bis zu 13 m oberhalb der östlich verlaufenden Düsseldorfer Straße.

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen Gartenbereichen, südlich entlang der Straßburger Allee schließt Geschoßwohnungsbau an. Unmittelbar östlich der „Alte Straße“, beidseits der ebenfalls östlich gelegenen Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 223), schließen gewerbliche Nutzungen sowie der Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße mit einem Angebotsschwerpunkt bei kurzfristigen Bedarfen an. Dieses gewerblich geprägte Gebiet bildet eine Zäsur zu den weiter östlich gelegenen Saarner Ruhrauen mit ihrem hohen Natur-, Freizeit- und Erholungswert. Im nördlichen Bereich des Plangebietes schirmt ein außerhalb des Plangebietes gelegener, bewaldeter Grünzug die Wohnbebauung an der „Alte Straße“ von den gewerblich genutzten Gebäuden beidseits der Düsseldorfer Straße ab. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit den jeweiligen Gartenbereichen sowie das Grundstück der ehemaligen Ibing-Brauerei an.

Das Stadtbezirkszentrum Düsseldorfer Straße und somit der Ortskern des Ortsteils Saarn liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von gut 700 m, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Der Ortsteil Saarn ist mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Sowohl im Bereich der „Saarner Kuppe“, südlich des Plangebietes, als auch im Ortskern befinden sich Schulen und Kindergärten. Einzelhandelsangebote des kurzfristigen bzw. des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind hier ebenfalls abgedeckt. Die Mülheimer Innenstadt mit ihren Kultur- und Einzelhandelsangeboten ist in ca. 2,8 km Entfernung über die Düsseldorfer Straße, Kassenberg sowie Schlossbrücke zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße und Oldenburger Straße im Westen, Lübecker Straße im Süden sowie Alte Straße im Osten. Über die südlich angrenzende Saarner Straße ist das Plangebiet an das nordwestlich liegende überörtliche Verkehrsnetz (Autobahnkreuz Kaiserberg), über die Straßburger Allee (Bundesstraße 223) / Kölner Straße (Bundesstraße 1) an das Autobahnkreuz Breitscheid angebunden.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien auf der Düsseldorfer Straße und auf der Saarner Straße an den ÖPNV angebunden. Über die Düsseldorfer Straße erfolgt Richtung Norden die Anbindung an den Mülheimer Hauptbahnhof mit seinen auch überregionalen Umsteigemöglichkeiten. Richtung Südosten erfolgt hierüber die Anbindung an die Kölner Straße mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten über den Saarner Klostermarkt und die Mendener Brücke Richtung Mülheim-Oppspring sowie Richtung Ratingen. Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind für das Plangebiet die Haltestelle „Lindgens“ auf der Düsseldorfer Straße/ Kassenberg bzw. „Alte Straße“ auf der Düsseldorfer Straße/

Straßburger Allee. Mittels der Buslinie mit der Haltestelle „Nachbarsweg“ im Bereich Saarner Straße erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die Saarner Kuppe Richtung Ratingen im Süden bzw. Richtung Broicher Mitte im Norden. Eine weitere Buslinie auf der Saarner Straße stellt einerseits die Verbindung zum Schulzentrum Saarn, andererseits zum Mülheimer Hafengebiet her. Die nächstgelegene Haltestelle „Schleswiger Straße“ befindet sich in einer Entfernung von gut 400 m von der südlichen Plangebietsgrenze.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in ca. 700 m Entfernung in Saarn am Saarnberg, südwestlich des Plangebietes gelegen sowie etwas weiter entfernt am Klostermarkt südöstlich des Plangebietes. In ebenfalls etwas weiterer Entfernung befinden sich zudem auf der Saarner Kuppe eine Gesamtschule und ein Berufskolleg. Kindertageseinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, sondern ebenfalls in ca. 1,3 km Entfernung in Saarn an der Viehgasse.

2.2 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung

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

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung werden die Aspekte *Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* betrachtet.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Alte Straße/ Saarner Straße (L62), Düsseldorfer Straße (B223) sowie Heuberg und den unmittelbar angrenzenden als Tempo-30-Zone/ Anliegerstraße deklarierten Abschnitten von Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Alte Straße vorbelastet. Im Rahmen der Kartierungen zur III-Phase der EU-Umgebungslärmkartierung (2016) wurde für die betreffenden Abschnitte der B223 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rund 17.000 Kfz/d ausgegangen und für die L62 von rund 16.000 Kfz/d. Für den Heuweg ist von ca. 1.400 Kfz/d auszugehen und der Abschnitt der Lübecker Straße mit rund 400 Kfz/d angesetzt worden. Basis für diese Annahmen bildeten vereinfachte Hochrechnungen von Knotenzählungen des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau.

Die Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass der Einfluss des städtischen Vorbehaltsnetzes mit Ausnahme der an unter dem Einfluss der L62 liegenden Bereiche des südlichen Plangebietes, ansonsten unterhalb der Kartierungsgrenze für den Tag-Abend-

Nachtpegel L_{DEN} von 55 dB(A) liegt. Die aus dem Verkehrslärm des städtischen Vorbehaltensnetzes (50 km/h) resultierende Lärmbelastung an der Südgrenze des Plangebietes, wo aufgrund des Einflusses der L62 Bereiche oberhalb der Kartierungsgrenze der EU-Umgebungslärmrichtlinie von 55 dB(A) für den Tag-Abend-Nachtpegel L_{DEN} vorzufinden sind, ist auf die Fassaden der Gebäude Lübecker Straße 18, 20 und 22 beschränkt. Die höchste Belastung tritt hier mit rund 58 dB(A) am Gebäude Lübecker Straße 18 auf. Auch die Außenwohnbereiche der Gebäude Lübecker Straße 16, Alte Straße 31, Alte Straße 43b und Alte Straße 43c weisen unter dem Einfluss der L62 Lärmbelastungen von > 55 dB(A) auf, liegen aber unter Mischgebietswerten von tags 60 dB(A). Die Belastung der bestehenden Bebauung im Bereich Alte Straße liegt, abhängig von der unterschiedlichen Abschirmungssituation durch die gewerbliche Bebauung entlang der deutlich tiefergelegenen und in größerer Entfernung verlaufenden Düsseldorfer Straße (B223), nach den im Rahmen der Kartierung ermittelten Daten, im Bereich von etwa L_{DEN} von 50 bis 55 dB(A).

Für den Nachtpegel L_{Night} liegen die Lärmwerte an den o.g. Gebäuden der Lübecker Straße im südlichen Plangebiet bei rund 47 bis 49 dB(A). An der Bestandsbebauung im östlichen Plangebiet werden Belastungen von 42 bis 47 dB(A) erreicht. Dies erlaubt die Einschätzung, dass sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts, als auch die für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, in diesen Teilen des Plangebietes überschritten werden.

In die Betrachtung im Rahmen der Lärmkartierung nicht einbezogen sind mangels belastbarer Verkehrsdaten ferner, die als Tempo-30-Zone bzw. Anliegerstraßen zu zählenden Abschnitte. Für die Anliegerstraßen ist allgemein von Verkehrsbelastungen < 500 Kfz/d auszugehen.

Fluglärm

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Airports Düsseldorf DUS (EDDL). Die damit einhergehende Lärmbelastung bezieht sich in erster Linie auf die Ostabflüge auf den Routen MODRU, RKN, MEVEL. Das Mülheimer Stadtgebiet ist von Abflügen bei entsprechenden Wetterlagen im Mittel zu 25-30% des Jahres betroffen. Das zu den Auswirkungen der Routenänderung des Flughafens Düsseldorf International auf das Stadtgebiet erstellte Gutachten der Gesellschaft für Luftverkehrsforschung (GfL 2006) weist für das Plangebiet einen Lärmindikator L_{DEN} (Tag/ Abend/ Nacht-Pegel gemäß der EU-Umgebungslärm-Richtlinie) von < 35 dB(A) aus. Damit ist die vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm bauleitplanerisch nicht weitergehend relevant, so dass über den Bebauungsplan keine Maßnahmeregelungen erfolgen können. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzguts Fluglärm ist daher nicht erforderlich.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass trotz der – auf die verkehrsreichsten 6 Monate gemittelten – vergleichsweise niedrigen Immissionsbelastung durch Fluglärm vor Ort ein

zeitweises Belästigungspotential durch Fluglärm nicht auszuschließen ist. Insbesondere die Nutzung möglicher Außenwohnbereiche kann bei Nutzung der Betriebsrichtung 05 beeinträchtigt sein. Aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes liegen Beschwerden vor. Infolgedessen wurde ein Hinweis auf Fluglärm im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Luftreinhaltung

Das Thema „Luft/ Luftreinhaltung“ wird im Kap. „2.6 Schutzgut Luft und Klima“ dargestellt.

Aufheizung

Untersuchungen zum Thema Aufheizung liegen nicht vor. Daher kann über allgemein gültige Aussagen hinaus, dass z.B. versiegelte Flächen sich mehr aufheizen als unversiegelte, keine Bestandsbeschreibung erfolgen.

Gewerbelärm

Im Plangebiet befindet sich mit einer Schreinerei ein Gewerbebetrieb an der Alten Straße. Dieser ist bisher und auch künftig planungsrechtlich zulässig. Da keine Art der Nutzung festgesetzt wird und somit keine sich daraus ergebenden Grenzwerte einzuhalten sind, gelten bei Neu- und Umbauten die Regelungen des § 34 BauGB. Eine weitergehende Betrachtung dieses Schutzguts kann daher entfallen.

Energie

Das Plangebiet wird über bereits bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt.

Störanfällige Betriebe

Gemäß dem „Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld“ der UCON GmbH vom 16.07.2018 tangiert der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand nicht das Plangebiet. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 und ist damit nicht erdbebengefährdet. Es ist der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Erholung und Regeneration

Im Plangebiet befinden sich – neben einem geringen Anteil an Straßenflächen – ausschließlich private Grundstücke, so dass für die Öffentlichkeit keine Flächen zur Erholung und Regeneration zur Verfügung stehen.

2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

An der Bestandssituation würden sich keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des

Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig. Daher wären für die betrachteten Schutzgüter *Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* auch langfristig nur geringe Änderungen zu erwarten.

2.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Straßenverkehrslärm

Im Fazit sind in der Gesamtbetrachtung im Plangebiet keine erhöhten bautechnischen Anforderungen an den passiven Schallschutz zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in allen Teilen des Plangebietes gegeben. Für Gebäude im Bereich der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen, die zu den maßgeblichen Straßenverkehrslärmquellen (L62, B223) ausgerichtet sind, aufgrund von Lärmwerten < 45 dB(A) nachts grundsätzlich der Einsatz schallgedämpfter ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu empfehlen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Da die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) bauordnungsrechtlich eingeführt ist, sind entsprechende Festsetzungen aus lärmschutzfachlicher Sicht verzichtbar und das Instrument des einfachen Bebauungsplans auch aus lärmschutzfachlicher Sicht geeignet, die Ziele der Planung zu erreichen.

Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle sowie Erholung und Regeneration

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Durch die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB sind Neu- und Umbauvorhaben nur in begrenztem Umfang möglich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter *Fluglärm, Luftreinhaltung, Aufheizung, Gewerbelärm, Energie, störanfällige Betriebe, mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Bezüglich des *Fluglärms* (Flugerwartungsgebiet Düsseldorf) wurde ein Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Darüber hinaus sind aufgrund der geringen Betroffenheit des Schutzguts „Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung“ keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

2.2.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/Bevölkerung

Verkehrslärm

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Die einzelnen Möglichkeiten zur Nachverdichtung können zu einer geringfügig erhöhten Verkehrsmenge führen.

Da die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) bauordnungsrechtlich eingeführt ist, sind entsprechende Festsetzungen aus lärmschutzfachlicher Sicht verzichtbar und das Instrument des einfachen Bebauungsplans auch aus lärmschutzfachlicher Sicht geeignet, die Ziele der Planung zu erreichen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Fluglärm

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Energie

Da das Plangebiet bereits über bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt wird und die Planung kein neues Baurecht erheblichen Umfangs begründet, sind lediglich geringe Erweiterungen des Leitungsnetzes in Form von Hausanschlüssen zu erwarten. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut ist nicht zu erkennen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Mögliche Katastrophen und Unfälle

Derzeit sind keine Auswirkungen von möglichen Katastrophen und Unfällen auf das Schutzgut erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

Erholung und Regeneration

Da im Plangebiet – außer einem geringen Anteil Straßenflächen – keine öffentlichen Flächen vorhanden sind, dient es weder bei Nicht-Durchführung noch bei Durchführung der Planung als Erholungsgebiet.

- Grad der Betroffenheit: nicht betroffen

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen) wie besonders schutzwürdige Biotope oder naturschutzrechtlich geschützte Strukturen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist einen prägenden Baumbestand auf, der sich überwiegend auf privaten Grundstücken im Innenbereich zwischen den jeweiligen Straßenrandbebauungen befindet. Südlich des Plangebiets befindet sich größerer Baumbestand auf einem städtischen Grundstück an der Saarner Straße. Auf dieser Fläche hat sich ein Bewuchs mit einzelnen älteren Bäumen und Brombeergebüschen mit Bedeutung für zahlreiche (Vogel-) Arten etabliert. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Steinbruch Rauen mit Vorkommen zahlreicher besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist strukturreiche Gärten mit offenen Bereichen, Gebüsch, Einzelbäumen und Wald sowie mit heimischen und -Zierpflanzen und weiteren Strukturen auf. Aufgrund seiner Ausprägung und Lage wird der innerstädtische Austausch zwischen Populationen nördlich und südlich des Plangebietes ermöglicht. Ökologisch herausragende Strukturen oder Flächen mit natürlicher Dynamik sind aktuell nicht bekannt. Die biologische Vielfalt ist als mittel bis hoch einzustufen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist sehr bewegt. Im westlichen Plangebiet steigt sie von Süd nach Nord um bis zu rund 20 m und im östlichen Plangebiet um ca. 6 m an. Die aus diesen Höhenunterschieden resultierende Hangkante hat eine Fernwirkung und ist auch von der anderen Ruhrseite sichtbar. Dabei dominieren die durchgrüneten Bereiche die Wahrnehmung.

Wald

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW. Dies betrifft in Flur 5 die Flurstücke 191 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 492 sowie in Flur 6 die Flurstücke 173 (tlw.) und 378.

Insbesondere im waldarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Waldflächen eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde die südlich des Plangebiets liegende Waldfläche (Flurstück 197) zudem als Wald mit besonderer Funktion für den Klima- und Lärmschutz kartiert. Im Sinne von § 9 Abs. 1 BWaldG ist damit von einem hohen öffentlichen Interesse am Walderhalt,

dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholung der Bevölkerung auszugehen.

2.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Plangebiet ist schon jetzt ortsübliche Bebauung und Nutzung entsprechend § 34 BauGB zulässig. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit einer deutlichen Verdichtung z.B. durch Bebauung in der sog. „2. Reihe“ und somit der Verlust von Grünstrukturen einschließlich ihrer Funktionen und Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben. Entsprechend ist bei Nutzungsänderungen im Plangebiet schon aktuell eine ASP durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich an diesem Vorgehen nichts ändern.

2.3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Eine zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (in „2. Reihe“) wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht ermöglicht.

In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/ oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Auf einzelnen Grundstücken wird es im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen zum Verlust einzelner Bäume und Gehölze kommen.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der unter 2.3.3 ausgeführten Prognose kann auf zusätzliche Untersuchungen und Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verzichtet werden. Gleichwohl ist in je-

dem Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem ist vor der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Tiere und Pflanzen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr ist im gesamten Plangebiet zu beachten und anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze) sind, soweit sie nicht als Terrassen, Gehflächen, erforderliche Stellplätze, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasseraufnahmefähigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Sowohl der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten in den Boden (z.B. Abdichtbahnen) als auch Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen sind als Gestaltungselement unzulässig.

Solche sogenannten „Schottergärten“ sind unerwünscht, da sie nicht nur aufgrund eines geringen Vorkommens von Pflanzen als potentielle Nahrungsquellen für Insekten und Vögel entfallen, sondern sich auch stark aufheizen und so zu einem negativen Mikroklima beitragen. Demgegenüber können kleinräumig strukturierte Gehölzstrukturen und Freiflächen Nahrungs- und Bruthabitate für die häufiger im Siedlungsbereich anzutreffenden Singvogelarten und Rückzugsbereiche für Kleinsäuger bieten. Mit dieser Festsetzung soll das grüne Erscheinungsbild des Plangebietes betont werden und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Als zusätzliche Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes ist bei Neubebauungen eine Dachbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen auszuführen.

Biologische Vielfalt

Die strukturreichen Gärten mit offenen Bereichen, Gebüsch, Einzelbäumen und Wald werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen weitgehend vor einer Neubebauung geschützt. Lediglich Nebenanlagen bis 30 m³ wie z.B. Gartenschuppen dürfen hier errichtet werden. Die vorhandene biologische Vielfalt kann so erhalten werden.

2.3.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Bei Durchführung der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.4 Schutzgut Boden/Fläche

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Altlasten

Im Bereich der Alte Straße 33 ist der Altstandort E6 – 0017 eingetragen. Hier sind die früheren Nutzungen als Lederfabrik, Baubeschläge, Metall- und Schrotthandlung sowie Kfz-Werkstatt aktenkundig.

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans O 33b beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK-haltige Schlacken festgestellt.

Unter E6 – 0128 ist eine Flak- und Geschützstellung eingetragen. Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlastenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche von Plan Zentrum Umwelt ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.

Weiterhin ist die unter E6 – A 1008 die Altablagerung 1962 eingetragen. Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahr 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Boden

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine abschließende Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen.

Schutzwürdige Böden

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans schutzwürdige Böden betroffen sind.

Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bezüglich der o.g. Schutzgüter wurden keine weitergehenden Untersuchungen in Auftrag gegeben, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Von einer weitergehenden Betrachtung des Aspekts „Bergbau“ wird daher abgesehen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Im Bereich des Plangebiets ist zudem eine nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnung verzeichnet. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Luftschutzstollen.

2.4.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Altlasten, Boden, Schutzwürdige Böden, Fläche

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass weitreichende Nachverdichtungen insbesondere im Innenbereich die bisherigen Gartenflächen baulich überformen werden. Diese sukzessiven Nachverdichtungen würden zu einem Verlust der Grün- und Gartenbereiche führen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Altlasten

Bei Durchführung der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Altablagerung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der unter 2.4.4 genannten Maßnahmen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Schutzwürdige Böden, Fläche

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, so dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen nur in geringem Umfang im Rahmen der Zulässigkeit nach diesem einfachen Bebauungsplan sowie nach § 34 BauGB begründet wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit.

Kampfmittelverdachtsfläche

Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Altlasten

Die mit Altlasten belastete Hofffläche wurde als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Ein Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ist dauerhaft zu unterbinden, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, sind die Asphaltdecke und die Schlacke bis in eine Tiefe von 0,3 m zu entfernen oder dauerhaft und vollständig zu versiegeln.

Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Alle Bodeneingriffe sind mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen, von einem Sachverständigen gemäß § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Passus unter „Kennzeichnung“ im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Schutzwürdige Böden, Fläche

Der Bebauungsplan setzt mittels Baugrenzen ganz überwiegend den bereits vorhandenen Gebäudebestand entlang der Erschließungsstraßen fest. Die im Innenbereich liegenden Grünflächen werden somit auch künftig von Bebauung freigehalten.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittelverdachtsfläche

In den Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, der auf Verdachtsflächen auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen und auf die ggf. erforderliche Sicherheitsdetektion hinweist. Eine Überprüfung der jeweiligen Fläche erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.4.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

Altlasten, Schutzwürdige Böden, Fläche

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die o.g. einzelnen Schutzgüter und somit auf das Schutzgut Boden und Fläche. Spätere Anträge hinsichtlich baulicher Veränderungen können nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und § 34 BauGB hinreichend beurteilt werden. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzguts ist daher nicht zu erkennen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Weiter nördlich verläuft der Heubach sowie südlich und östlich der Schengerholzbach. Das Plangebiet gehört zum Flussgebiet Rhein NRW, Teileinzugsgebiet Ruhr, verdichtetes Einzugsgebiet Schengerholzbach. Da sich unmittelbar im Plangebiet kein Oberflächengewässer befindet, ist eine weitere Betrachtung des Schutzguts Oberflächengewässer nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 51 und 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert. Eine weitere Betrachtung dieses Schutzguts ist daher nicht erforderlich.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 276_04 Ruhrkarbon/West, Südbereich. Im Rahmen des 3. Bewirtschaftungsplans NRW wurden Landesuntersuchungen für den Zeitraum 2013 bis 2018 durchgeführt. Demnach ist der vorgenannte

Grundwasserkörper hinsichtlich Menge in einem guten Zustand mit guter Prognose bis 2027.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird aktuell mit gut bewertet. Laut Landesprognosen wird sich der Zustand bis 2027 voraussichtlich nicht verschlechtern und das Bewirtschaftungsziel weiterhin erreichen.

Der Grundwasserkörper gehört nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern und auch nicht zu den durch Nitrat belasteten Gebieten gemäß § 13 Düngeverordnung.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Versickerung von Niederschlagswasser

Die Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW weist auf Böden vom Typ Braunerde und Pseudogley-Braunerde hin mit den Hauptbodenarten Sand sowie Lehm-Schluff. Die Versickerungsmöglichkeiten im 2-Meter-Raum werden mit bedingt geeignet bis ungeeignet angegeben. Eine Beurteilung zur Durchlässigkeit des Bodens bzw. zu Versickerungsmöglichkeiten kann aufgrund dieser groben Einschätzung nicht erfolgen.

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 WHG (2) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im näheren Umkreis der Bremer Straße/ Alte Straße sind zahlreiche Einleitungen von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Rigolen- und Schachtanlagen genehmigt worden.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind nicht vorhanden, nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Für das Plangebiet gibt es keine Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Eine Hochwassergefährdung, die von einem Gewässer ausgeht, ist nicht vorhanden.

Eine weitere Betrachtung dieses Schutzguts ist daher nicht erforderlich.

Starkregengefahren

Aus den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Mülheim an der Ruhr gehen kleinräumige Überflutungsgefahren insbesondere für die westlichen Gebäudeseiten im Bereich der Alten Straße 53 sowie der Bremer Straße hervor.

Abwasser

Das Plangebiet ist über bestehende Leitungsnetze erschlossen.

2.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Für alle betrachteten Schutzgüter würde sich die Situation bei Nicht-Durchführung der Planung kurzfristig nicht ändern. Längerfristig könnten sich über jeweils einzeln zu erteilende

Baugenehmigungen Änderungen für das Schutzgut Wasser ergeben, insbesondere hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser bzw. der Versickerung von Niederschlagswasser.

2.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Bei der Durchführung der Planung wird in den Boden und den darunter befindlichen Grundwasserkörper eingegriffen. Durch die im folgenden Punkt genannten Maßnahmen werden die Eingriffe so gering wie möglich gehalten.

Durchlässigkeitsbeiwerte Boden

Da hinsichtlich der Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens liegen keine Erkenntnisse vorliegen, kann keine konkrete Prognose bei Durchführung der Planung erfolgen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde kein Bodengutachten erarbeitet, so dass die geologischen Gegebenheiten nur teilweise aus bereits vorhandenen Gutachten bekannt sind. Da im Plangebiet mehrere funktionierende Versickerungsanlagen bekannt sind, wird kein allgemeiner Verzicht von der Versickerungspflicht ausgesprochen. Es erfolgte jedoch eine textliche Festsetzung, wonach bei einer Neubebauung die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind. Sind diese Bedingungen nicht gegeben, wird seitens der Unteren Wasserbehörde von der Pflicht zur Versickerung befreit. Die geordnete Entsorgung von Niederschlagswasser muss im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen werden.

Trinkwasserschutz

Positiv ist die geringe Neuversiegelung, da dadurch das Niederschlagswasser weiterhin ohne große Neueinschränkung ablaufen kann.

Starkregengefahren

Bislang sind nur sehr kleinräumige Starkregengefahrenbereiche im Geltungsbereich bekannt. Hier obliegt es den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern, durch bauliche Veränderungen eine Verbesserung des Niederschlagswasserabflusses zu schaffen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.

Abwasser

Bezüglich des Abwassers ist bei Umsetzung der Planung langfristig mit geringfügigen Änderungen durch erfolgende Um- und Neubauten zu rechnen.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser

Für Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber dem Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, nachzuweisen, dass das Fließen von Grundwasser und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

Diese Festsetzung nach Landesrecht ist erforderlich, um die Auswirkungen auf den unter dem Plangebiet liegenden Grundwasserkörper gering zu halten und um zu erreichen, dass es nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Fließwege des Grundwassers und des Schichtenwassers kommt.

Für die Aspekte Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Entwässerung in Gewässer, Starkregengefahren sowie Abwasser werden keine Maßnahmen festgesetzt.

2.5.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bei der durch die Planung zulässigen, möglichen Nachverdichtung ist zu beachten, dass es nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Fließwege des Grundwassers und des Schichtenwassers kommt. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung getroffen, durch deren Einhaltung die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt geringgehalten werden können.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Für die Aspekte Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Starkregengefahren sowie Abwasser werden keine Maßnahmen festgesetzt. Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Schutzgüter kommen. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Schutzgüter ist derzeit nicht erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.6 Schutzgut Luft und Klima

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Luft/ Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018) keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch > 37 µg/m³) und Feinstaub PM₁₀ kritisch > 29 µg/m³) auf. Der berechnete Abschnitt an der südlich des Plangebiets befindlichen Saarer Straße liegt aktuell bei 32 µg/m³ NO₂ und 20 µg/m³ PM₁₀.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlungen bezeichnet. Die unbebauten Grünflächen im südlichen Innenbereich werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und sind vor allem durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse beschreiben den bebauten Bereich des Plangebiets als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“. Die Grünfläche im nördlichen Teil wird dem „Lokal bedeutsamen Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen“ zugeordnet, im südlichen Teil dem „Bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“.

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen.

2.6.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

An der Bestandssituation würden sich bei Nicht-Durchführung der Planung für das Schutzgut Luft und Klima keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig.

2.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Luft/ Luftreinhaltung und Klima

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung.

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters. Die zusammenhängenden Grünbereiche sollen explizit erhalten werden. Dennoch kann es durch Neu- und Umbaumaßnahmen es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich, da diese nicht zu erwarten sind.

2.6.5 Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima

Luft/ Luftreinhaltung

Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

Klima

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen außerhalb dieser Bereiche berücksichtigt.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestandsbeschreibung

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

Baudenkmäler

Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, so dass eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Denkmalpflegeplan

Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarer Ruhraue. Ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert zum bedeutenden Standort vor allem der Mülheimer Lederindustrie wurde.

An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war. Innerhalb des betrachteten Umrisses sind die zwei o.g. Denkmale vorhanden.

2.7.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Denkmalpflegeplan

An der Bestandssituation würden sich bei Nicht-Durchführung der Planung keine unmittelbaren Veränderungen ergeben. Nutzungsänderungen bzw. Nachverdichtungen wären bereits jetzt im überwiegenden Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB zulässig.

2.7.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Denkmalpflegeplan

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters. Die zusammenhängenden Grünbereiche sollen explizit erhalten werden. Dennoch kann es durch Neu- und Umbaumaßnahmen es zu geringen Änderungen städtebaulichen Situation kommen.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Denkmalpflegeplan

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden nicht festgesetzt.

2.7.5 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalpflegeplan

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters und stehen damit im Einklang mit den

Zielen des Denkmalpflegeplans. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

- Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da durch den Bebauungsplan kein neues Baurecht geschaffen wird, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht, kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Aufgrund der dargelegten Prognose kann auf zusätzliche Untersuchungen und Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verzichtet werden. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei genehmigungsfreien Vorhaben wie Gebäudeabbrüchen und bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben. Bei entsprechenden Änderungen im Plangebiet ist eine Artenschutzprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf einzelnen Grundstücken wird es im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen zum Verlust einzelner Bäume und Gehölze kommen. Die Baumschutzsatzung von Mülheim an

der Ruhr ist anzuwenden, ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein ökologischer Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingestuft. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrüntem Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Das wäre grundsätzlich auch möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden.

5. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Für die Umweltprüfung wurden bestehende Regelwerke (z.B. Landschaftsplan) sowie die fachlichen Stellungnahmen der Fachämter verwendet. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen haben sich nicht ergeben.

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

Gemäß § 4 c BauGB sind von den Gemeinden 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. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von Gemeinden bereitgestellten Flächen).

Die Gemeinden nutzen dabei die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und die Information der Behörden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 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.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Tabellarische Übersicht über die zu erwartenden Auswirkungen:

SCHUTZGUT	Beschreibung der Auswirkungen
<p>Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärm Die einzelnen Möglichkeiten zur Nachverdichtung können zu einer geringfügig erhöhten Verkehrsmenge führen. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Fluglärm Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

	<p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energie Da das Plangebiet bereits über bestehende Leitungsnetze mit Energie versorgt wird und die Planung kein neues Bau-recht erheblichen Umfangs begründet, sind lediglich ge-ringe Erweiterungen des Leitungsnetzes in Form von Haus-anschlüssen zu erwarten. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen • Mögliche Katastrophen und Unfälle Derzeit sind keine Auswirkungen von möglichen Katastro-phen und Unfällen auf das Schutzgut erkennbar. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen • Erholung und Regeneration Da im Plangebiet – außer einem geringen Anteil Straßen-flächen – keine öffentlichen Flächen vorhanden sind, dient es nicht als Erholungsgebiet. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen
<p>Tiere und Pflanzen/ biolog. Vielfalt und Landschaft</p>	<p>Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zu-kunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsver-fahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Die Baumschutzsatzung ist zu be-achten. Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
<p>Boden/ Fläche</p>	<p>Der Bebauungsplan hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und somit auf das Schutzgut Boden und Flä-che. Grad der Betroffenheit: Nicht erheblich betroffen</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Grad der Betroffenheit: nicht betroffen • Grundwasser Zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung der Fließ-wege des Grundwassers und des Schichtenwassers wurde

	<p>eine textliche Festsetzung getroffen, durch deren Einhaltung die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt geringgehalten werden können.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von Niederschlagswasser <p>Bei einer Neubebauung hat die Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchlässigkeitsbeiwerte Boden, Starkregengefahren sowie Abwasser <p>Festsetzungen für diese Schutzgüter sind nicht erforderlich</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Luft/ Luftreinhaltung <p>Die ggf. mögliche Nachverdichtung im Rahmen der durch diesen einfachen Bebauungsplan gesteuerten Entwicklung ist aus Sicht der Luftreinhalteplanung nicht relevant.</p> <p>Grad der Betroffenheit: Nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klima <p>Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Baudenkmäler <p>Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalpflegeplan <p>Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters und stehen damit im Einklang mit den Zielen des Denkmalpflegeplans.</p> <p>Grad der Betroffenheit: nicht erheblich betroffen</p>

8. Referenzliste der verwendeten Gutachten

Gutachten auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Rudolf Clauss GmbH & Co. KG mit Planungen in deren Umfeld	UCON GmbH	16.07.2018
Verkehrsgutachten für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße/ Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	September 2018
Aktualisierung des Verkehrsgutachtens für die Bereichsplanung Düsseldorfer Straße / Kassenberg in Mülheim an der Ruhr	büro stadtVerkehr	Januar 2020

Bebauungsplan

„Bremer Straße / Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Zusammenfassende Erklärung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Verfahren	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
2.1	Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft	5
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche	5
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Klima und Luft	6
2.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	7
3.	Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	8
3.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der förmlichen Beteiligung	11
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung	12
4.	Planungsalternativen	13

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, woraus hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Alte Straße, Lübecker Straße, Oldenburger Straße, Bremer Straße und Hamburger Straße sowie
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen westlich der Bebauung der Alte Straße

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Hierzu ist beabsichtigt, die Straßenrandbebauung planerisch zu sichern. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen mittels Baugrenzen definiert werden. Zudem werden Festsetzungen, die der Erhaltung des offenen, grünen Siedlungscharakters dienen, in Form einer Begrünung der Vorgartenflächen festgesetzt.

Der jetzige Bebauungsplan bezieht sich überwiegend auf bereits bebaute Grundstücke und wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten im Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung zulässig. Über die Festsetzung von überbaubaren Flächen soll der stark durchgrünte Gebietscharakter erhalten und die Errichtung von Neubauten bewusst gesteuert werden.

Verfahrensablauf:

- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.06.2021 – Drucksache-Nr.: V 21/0318-01
- Frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 01.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021
- Erlass der Veränderungssperre Nr. 46 am 30.09.2022 für die Dauer von zwei Jahren
- Beschluss über die förmliche Beteiligung vom 28.11.2023 - Drucksache-Nr.: V 23/0667-01
- Förmliche Beteiligung im Zeitraum vom 18.12.2023 bis einschließlich 26.01.2024

- Voraussichtlich wird dieser Bebauungsplan am 04.07.2024 vom Rat der Stadt beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, voraussichtlich am 15.07.2024 wird der Bebauungsplan in Kraft treten.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Es wurde zudem geprüft, inwiefern Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Planbegründung und der Umweltbericht erstellt. Diese dienten als Planunterlagen für die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ erfolgte im Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, 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.

Verfahrenserleichterungen des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB finden keine Anwendung, da deren Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die mit Umsetzung der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten sind. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die zu erwartenden planbedingten negativen Umweltauswirkungen können minimiert werden. Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich dies folgendermaßen dar:

2.1 Schutzgut Menschen und ihre Gesundheit/ Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. Durch die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB sind Neu- und Umbauvorhaben nur in begrenztem Umfang möglich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter *Verkehrslärm, Energie, Mögliche Katastrophen und Unfälle* sowie *Erholung und Regeneration* sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

Das gesamte Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf International. Zeitweise geringe Geräuschbelastungen insbesondere in den Außenwohnbereichen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über zu berücksichtigende Achtungsabstände zu Störfallbetrieben (Seveso III-Richtlinie) vor.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/ oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Auf einzelnen Grundstücken wird es im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen zum Verlust einzelner Bäume und Gehölze kommen. Dabei ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beachten.

Bei Durchführung der Planung sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Da sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben im Plangebiet in Zukunft nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB richtet, ist in jedem Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Altlasten

Im Bereich der Alte Straße 33 ist der Altstandort E6 – 0017 eingetragen. Hier sind die früheren Nutzungen als Lederfabrik, Baubeschläge-, Metall- und Schrotthandlung sowie Kfz-Werkstatt aktenkundig.

Das Grundstück wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans O 33b gutachterlich beurteilt. Grundlage ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2000 (Gutachten 1089). Hierbei wurden unterhalb der befestigten Hoffläche PAK-haltige Schlacken festgestellt.

Unter E6 – 0128 ist eine Flak- und Geschützstellung eingetragen. Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf diese Nutzung kein Altlastenverdacht. Aufgrund der Ergebnisse einer Nutzungsrecherche vom Büro „Plan Zentrum Umwelt“ ist es sehr wahrscheinlich, dass Munitionsreste nach Beendigung des Krieges abgeräumt wurden.

Weiterhin ist die unter E6 – A 1008 die Altablagerung 1962 eingetragen. Es handelt sich um eine kleinräumige Ablagerung aus dem Jahr 1962. Bodenuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Schutzwürdige Böden, Fläche

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, so dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen nur in geringem Umfang im Rahmen der Zulässigkeit nach diesem einfachen Bebauungsplan sowie dem § 34 BauGB begründet wird.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die o.g. einzelnen Schutzgüter und somit auf das Schutzgut Boden und Fläche. Spätere Anträge hinsichtlich baulicher Veränderungen können nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und § 34 BauGB hinreichend beurteilt werden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Auberg“, über dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Silberberg“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie *Wasserschutzgebiete* sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der durch die Planung zulässigen, möglichen Nachverdichtung ist zu beachten, dass es nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Fließwege des *Grundwassers* und des *Schichtenwassers* kommt. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan getroffen, durch deren Einhaltung die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt geringgehalten werden können.

Bei einer Neubebauung hat die *Versickerung von Niederschlagswasser* zu erfolgen, sofern die edaphischen Bedingungen dafür gegeben sind.

Für die Aspekte *Durchlässigkeitsbeiwerte Boden*, *Starkregengefahren* sowie *Abwasser* werden keine Maßnahmen festgesetzt. Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Schutzgüter kommen. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Schutzgüter ist derzeit nicht erkennbar.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Nach der sog. „Klimaschutzklausel“ des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sind in der Bauleitplanung der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten.

Luft/ Luftreinhaltung

Das Mülheimer Stadtgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr weisen die im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten

Screening-Berechnungen (2009) und die aktuelle Luftschadstoffmodellierung (2018) keine kritischen Belastungen in Bezug auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂ kritisch > 37 µg/m³) und Feinstaub PM₁₀ kritisch > 29 µg/m³) auf.

Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

Klima

In der „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr“ aus dem Jahr 2018 werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als Stadtrandklima mit aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlungen bezeichnet. Die unbebauten Grünflächen im südlichen Innenbereich werden durch ihren Baumbestand dem Waldklima zugeordnet und bilden vor allem durch ihre Verschattungselemente wichtige Regenerations- und Erholungsräume. Im nördlichen Bereich entsprechen die Grünflächen dem Parkklima, diese besitzen eine wichtige Funktion als Kaltluftproduzenten.

In der Freiflächenbewertung werden die unbebauten Grünflächen mit einer sehr hohen klimaökologischen Bedeutung eingestuft, da diese dem umliegenden Lastraum als Kaltluftlieferant und Erholungsraum dienen. Der Erhalt der Grünflächen ist von hoher klimatischer Bedeutung und wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen außerhalb dieser Bereiche berücksichtigt.

Durch künftig zulässige Neu- und Umbaumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB kann es zu geringen Änderungen der Emissions- und Immissionssituation kommen.

Durch die Planung wird das Schutzgut Klima und Luft nicht erheblich betroffen.

2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler

Die Gebäude Alte Straße 65/69 sind eingetragene Baudenkmäler und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, so dass eine weitergehende Betrachtung entfallen kann.

Denkmalpflegeplan

Die Alte Straße liegt am Ruhrhang über der Saarer Ruhraue. Ihr Name grenzt sie zur tiefer liegenden Düsseldorfer Straße ab, die als gerade Chaussee angelegt ist und ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert zum bedeutenden Standort vor allem der Mülheimer Lederindustrie wurde.

An der Alten Straße hingegen hat sich an der hangaufwärts gelegenen Westseite die lockere, kleinteilige Bebauung wesentlich erhalten, die für diese älteren überörtlichen Wegeverbindungen typisch war. Innerhalb des betrachteten Umrisses sind die zwei o.g. Denkmale vorhanden.

Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans dienen durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhaltung des Gebietscharakters und stehen damit im Einklang mit den Zielen des Denkmalpflegeplans. Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Einleitungsbeschluss sowie zum Beschluss der förmlichen Beteiligung des Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung und der förmlichen Beteiligung jeweils eingereichten Anregungen/ Hinweise wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sechs Stellungnahmen abgegeben. In einer Eingabe wurde auf die bewegte Topographie des Plangebiets und die positiven Aspekte unversiegelter Flächen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens hingewiesen sowie sich gegen umfangreiche Nachverdichtung ausgesprochen, auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur.

In drei Eingaben wurde angeregt, die Bebauungsmöglichkeiten für den Innenbereich nicht einzuschränken. Da zur Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zum Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans als ausreichend erachtet werden und eine Ausweitung der überbaubaren Flächen im Widerspruch zu den Planungszielen stünde, führten diese Eingaben nicht zu einer Änderung der Planungskonzeption.

Hinsichtlich der künftig planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Betriebs ergingen zwei Eingaben. Diesen wurde gefolgt. Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

- Polizeipräsidium Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ruhrbahn
- RWW GmbH - Netze
- Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz
- Ruhrverband
- MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH
- Unitymedia NRW GmbH - Vodafone
- medl GmbH

Die Hinweise der *Unteren Denkmalbehörde* bezüglich des Baudenkmals im Plangebiet sowie den Denkmalpflegeplan wurden in die Begründung mit Umweltbericht sowie die Planurkunde aufgenommen.

Die Hinweise von *Amt 37* hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der *Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung* wurden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der Eingabe der *Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35* wurden sowohl das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die Untere Denkmalpflege der Stadt Mülheim an der Ruhr im Verfahren beteiligt. Änderungen am Bebauungsplan haben sich nicht ergeben. Der Hinweis des *Dezernats 53* hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde zur Kenntnis genommen, hatte aber keine Auswirkungen auf das Planverfahren.

Den Anregungen des *Handwerkskammer Düsseldorf*, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und die bestehenden Betriebe im Plangebiet sowie im Umfeld zu berücksichtigen, wurde gefolgt.

Die Anregungen des *Industrie- und Handelskammer*, auf die Festsetzung eines reinen Wohngebiets zu verzichten und die bestehenden Betriebe im Plangebiet sowie im Umfeld zu berücksichtigen, wurde gefolgt.

Entsprechend der Eingabe der *Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie* ist nach den vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die

Informationen zum Bergbau wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wurde daher nicht notwendig und von einer Beteiligung des genannten Rechtsnachfolgers wurde abgesehen.

Die Hinweise des *Geologischen Dienstes NRW* bezüglich der Erdbebengefährdung, des Baugrunds und des Schutzguts Boden wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Den Anregungen des *Landesbetriebs Wald und Holz NRW* wurde teilweise gefolgt. Auf die Festsetzung einer Art der Nutzung oder auch von Grün- und Waldflächen wird verzichtet, da hierfür kein Planungserfordernis gesehen wird. Die Waldflächen werden nach jetziger Konzeption nicht überplant und befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen, so dass keine Kompensationsmaßnahmen dafür erforderlich werden.

Den Anregungen des *LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland*, wurde gefolgt und das genannte Baudenkmal nachrichtlich in die Urkunde übernommen. Zudem wurde die Begründung mit Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Vom *Amt für Umweltschutz* wurden mehrere Anregungen und Hinweise vorgebracht. Eine Anregung von *Natur und Landschaft/ Untere Naturschutzbehörde* bezog sich auf den südlichen Teil des Plangebiets, der zum Beschluss der förmlichen Beteiligung aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde. Für den nun außerhalb des Plangebiet liegenden Bereich bleibt das ursprüngliche Planungsrecht bestehen. Des Weiteren wurde die zwischenzeitlich realisierte Bebauung in die Planurkunde übernommen.

Die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) wurde im Planverfahren nicht erforderlich. Das Erfordernis einer ASP im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde als textliche Festsetzung sowie in die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Informationen zum *Klima* sowie die Planungshinweise wurden ebenfalls in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Gleiches gilt für die Informationen zu den Aspekten *Lufthygiene, Lärmschutz, Straßenverkehrslärm* und *Fluglärm*.

Den Anregungen der *Unteren Immissionsschutzbehörde/ Unteren Abfallwirtschaftsbehörde* wurde gefolgt, indem ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wurde und die bestehenden Betriebe im Plangebiet sowie im Umfeld zu berücksichtigen wurden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind künftig auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen.

Die Informationen der *Unteren Wasserbehörde (UWB)* zu den Aspekten *Grundwasser, Oberflächengewässer, Entwässerung in Gewässer/ Versickerung ins Grundwasser, Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt* und *Mittlerer Grundwasserstand* wurden in die

Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes aufgenommen. Textlich wurde festgesetzt, dass für Bauvorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber der UWB nachzuweisen ist, dass das Fließen von Grund- und Schichtenwasser durch das Bauvorhaben nicht behindert bzw. ausgeglichen wird.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und mit den Festsetzungen hauptsächlich der Gebäudebestand gesichert wird, ist kein Entwässerungskonzept erforderlich. Der Nachweis der geordneten *Entwässerung* ist jeweils antragsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Eine weitere Anregung bezog sich auf das nach der Plangebietsverkleinerung nun außerhalb des Plangebiets liegende Grundstück.

Die Anregung der *Unteren Bodenschutzbehörde* wurde aufgenommen und es wurde eine Altlastenkennzeichnung für das Grundstück Alte Straße 33 sowohl in die Planurkunde als auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der förmlichen Beteiligung

Im zweiten Verfahrensschritt, der förmlichen Beteiligung, wurden drei Stellungnahmen von zwei Personen abgegeben. Im Wesentlichen wurde eine künftige Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich gefordert und insgesamt eine Erweiterung der überbaubaren Flächen angeregt. Hierbei wurde der „Vorbildcharakter“ des zuletzt realisierten Gebäudes Bremer Straße 55 g-i genannt und die Wertminderung der eigenen Grundstücke durch die Festsetzungen des Bebauungsplans angeführt. Zusätzlich wurde der Wunsch nach detaillierteren Festsetzungen geäußert, welche einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechen.

Da die Realisierung des angesprochenen Neubaus im Innenbereich zwischen der Bremer Straße und der Alten Straße gerade der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik war, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten, wurde den Eingaben nicht gefolgt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird zukünftig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Somit bleiben maßvolle Neu- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die in der Planurkunde festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu- sowie An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Eine erstmalige Erschließung

von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden. Dieses Planungsziel bedingt gleichzeitig, dass nicht jede Eigentum besitzende Person auf ihrem Grundstück ihre Bebauungswünsche vollumfänglich umsetzen kann.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
- E.ON SE – CoC Crem/ Mining
- Ruhrbahn
- Polizeipräsidium Essen
- Flughafen Essen / Mülheim GmbH
- Nord-West-Oelleitung GmbH
- Amprion GmbH
- PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
- Thyssengas GmbH
- GASCADE Gastransport GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH
- Stabsstelle - Klimaschutz
- RWW GmbH
- Amt 53-2 - Umweltmedizin und Infektionsschutz

Die Hinweise der *Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung* wurden bereits im letzten Verfahrensschritt im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der *IHK Essen* sowie der *Handwerkskammer Düsseldorf* wurden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der *Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53* wurde gefolgt. Die drei vom *Dez. 35.4* genannten Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt und die Anregungen – soweit erfolgt – in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise des *Dez. 53.1LRP* wurden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen der *medl* hinsichtlich des Glasfaserausbaus wurden zur Kenntnis genommen.

Die von *Amt 37 Brandschutz* aufgeführten Anforderungen wurden bereits zum letzten Verfahrensschritt als Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen des *Amtes für Umweltschutz* wird teilweise gefolgt. Der Hinweis der *Unteren Naturschutzbehörde* auf die neue „Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen“ wird nicht im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, da die Satzung allgemeingültig ist und es hierfür keines besonderen Hinweises bedarf. Die Hinweise zum *Lärmschutz* wurden redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes übernommen.

Der Eingabe der *Unteren Bodenschutzbehörde* wurde gefolgt und inhaltlich bereits im vorangegangenen Planungsschritt mit der textlichen und zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Planungsalternativen

Als Planungsalternative ist die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Verzicht auf eine Planung würde bedeuten, dass die Grünflächen innerhalb des Plangebietes erschlossen und im Rahmen der § 34 BauGB massiv nachverdichtet werden könnten. Damit verbunden wäre z.B. ein Verlust der klimawirksamen unbebauten Grün- und Gartenflächen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die vermehrte Errichtung von auch großen (Mehrfamilien-)Wohngebäuden zu einer Gefährdung der Grünvernetzung und somit zu einer Änderung des aufgelockerten, durchgrüneten Gebietscharakters sowie ggf. zu Überlastungen der bestehenden Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungssysteme führen. Da die beabsichtigte Steuerung des Umfangs der Nachverdichtung im Rahmen der Vorhabenzulassung gemäß der § 34 BauGB nicht möglich ist, stellt die Nicht-Planung keine Alternative dar.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der Regelungen zur Art der Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthielte. Das wäre grundsätzlich auch möglich, würde aber über den hier konkret bestehenden Regelungsbedarf hinausgehen. Für den Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen soll daher der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans der Vorzug gegeben werden.

Da die Ziele dieses Bebauungsplanes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mülheim an der Ruhr vereinbar sind, wird dieser voraussichtlich am 15.07.2024 durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr als Satzung beschlossen.

