

Bebauungsplan

„Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden und Holthausen

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

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

	Informationsveranstaltung zur geplanten Unterkunft für Geflüchtete und zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“	Datum:	11.09.2023														
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates															
<p style="text-align: center;">Protokoll über die Informationsveranstaltung zur geplanten Unterkunft für Geflüchtete und zum Bebauungsplanverfahren „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ am 11.09.2023 in der Aula der Luisenschule, An den Buchen 36, 45470 Mülheim an der Ruhr</p> <p><u>Anwesend:</u></p> <p>Besucher laut Anwesenheitsliste: 38 Hiervon Mandatsträger: 6</p> <p>Bezirksbürgermeisterin BV 1 Britta Stalleicken (Leitung der Informationsveranstaltung)</p> <p>Von der Verwaltung waren anwesend:</p> <table border="0"> <tr> <td>Frank Esser</td> <td>Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)</td> </tr> <tr> <td>Carsten Czaika</td> <td>Abteilungsleiter Planen u. Bauen Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)</td> </tr> <tr> <td>Dr. Daniela Grobe</td> <td>Beigeordnete Dezernat für Gesundheit, Soziales, Arbeit und Kultur</td> </tr> <tr> <td>Thomas Konietzka</td> <td>Amtsleiter Sozialamt</td> </tr> <tr> <td>Felix Blasch</td> <td>Beigeordneter Dezernat für Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung</td> </tr> <tr> <td>Alexander Behringer</td> <td>Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung</td> </tr> <tr> <td>Simone Schulte Tockhaus (Protokoll)</td> <td>Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung</td> </tr> </table> <p><u>Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken</u> eröffnete die Informationsveranstaltung um 18.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen). Sie verwies auf die ausliegende Unterschriftenliste und bat die Anwesenden bei einer Wortmeldung Namen und Adresse anzugeben.</p> <p><u>Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken</u> erklärte, dass die abgegebenen Stellungnahmen mit Bezug zum Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ in das Bauleitplanverfahren aufgenommen werden.</p> <p>Im Anschluss daran stellten sich die Vertreter der MWB sowie die Vertreter der Stadt Mülheim an der Ruhr mit Erläuterung ihrer jeweiligen Aufgabenbereiche vor.</p> <p style="text-align: center;">1</p>		Frank Esser	Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)	Carsten Czaika	Abteilungsleiter Planen u. Bauen Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)	Dr. Daniela Grobe	Beigeordnete Dezernat für Gesundheit, Soziales, Arbeit und Kultur	Thomas Konietzka	Amtsleiter Sozialamt	Felix Blasch	Beigeordneter Dezernat für Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	Alexander Behringer	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	Simone Schulte Tockhaus (Protokoll)	Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	<p style="text-align: center;">Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>	
Frank Esser	Vorstandsvorsitzender Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)																
Carsten Czaika	Abteilungsleiter Planen u. Bauen Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB)																
Dr. Daniela Grobe	Beigeordnete Dezernat für Gesundheit, Soziales, Arbeit und Kultur																
Thomas Konietzka	Amtsleiter Sozialamt																
Felix Blasch	Beigeordneter Dezernat für Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung																
Alexander Behringer	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung																
Simone Schulte Tockhaus (Protokoll)	Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung																

Herr Beigeordneter Blasch machte deutlich, dass es sich bei der geplanten Unterkunft für Geflüchtete und der geplanten Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) um zwei unterschiedliche Projekte handele. Er erklärte, dass die geplante Flüchtlingsunterkunft gemäß § 246 - Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte - Baugesetzbuch (BauGB) nach Bauantrag beim Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege und erfolgter Baugenehmigung errichtet werden kann. Für die geplante Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) muss jedoch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Herr Beigeordneter Blasch betonte, dass diese Planung innovativ und nachhaltig sei, da die die geplanten Gebäude in Modulbauweise durch die MWB errichtet werden und der Unterbringung von 470 bis 500 Geflüchteten diene. Sie können später durch Umbau innerhalb der Gebäude als Wohnungen vermietet werden.

Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken merkte an, dass aufgrund der zwei unterschiedlichen Projekte zuerst die geplante Unterkunft für Geflüchtete vorgestellt werde und danach hierzu Fragen beantwortet und Anregungen vorgebracht werden könnten. Im Anschluss daran werde über das Bebauungsplanverfahren informiert.

Hieran anschließend stellten die Vertreter der MWB sowie der Stadt Mülheim an der Ruhr anhand von PowerPointPräsentationen detailliert die Planungen bezüglich der befristeten Unterbringung von Geflüchteten an der Zeppelinstraße auf der Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei vor.

Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken gab den Anwesenden danach die Möglichkeit, Fragen zu stellen, sowie sich zu der geplanten Unterkunft für Geflüchtete zu äußern.

Im Verlauf der Informationsveranstaltung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen durch die Vertreter der MWB sowie der Stadt Mülheim an der Ruhr eingegangen.

Herr Behringer, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, stellte im Anschluss daran mittels einer PowerPointPräsentationen die Nachfolgenutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Er erklärte den Anwesenden, dass hierfür ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müsse und den Ablauf eines solchen Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Zum zeitlichen Ablauf teilte Herr Behringer mit, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023 vorgesehen und der Satzungsbeschluss für Ende 2024 geplant sei. Nach Satzungsbeschluss müsse dann ein Antrag auf Folgenutzung durch die MWB beim Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege gestellt werden.

Eine Bürgerin bemängelte, dass für die Pflege der äußeren Anlagen ständig das Grünflächenamt angerufen werden müsse. Für die Stadt sei kein Geld vorhanden. Sie regt an die Versiegelung in diesem Bereich zu reduzieren und keine Versiegelung wie im Hafen zuzulassen. Sie merkt an, dass vor der ehemaligen Kaserne die teuersten Bäume gepflanzt wurden, dies gilt es hier zu vermeiden.

Herr Behringer sagte, dass hier klimagerecht und angepasst gebaut werde. Er erläuterte, dass der Versiegelungsgrad bei Gewerbegebieten viel höher und hier ein Versiegelungsgrad für ein Wohngebiet in Höhe von 40 % geplant sei. Zudem bestünden andere Anforderungen an ein Wohngebiet, z. B. bezüglich des Kontaktpfades Boden – Mensch, des Regenwasser-managements etc.

Herr Esser ergänzte, dass die Planungen der MWB bezüglich der geplanten Unterkunft für Geflüchtete durch einen Landschaftsbauer begleitet werden, ebenso wie später im Rahmen des Bebauungsplanes.

19 sagte, dass er Rechtsanwalt sei und im Studium auch etwas über Baurecht gehört habe, dies aber nicht zu seinem Fachgebiet gehöre. Daher bat er um Klarstellung bezüglich der unterschiedlichen rechtlichen Verfahren zum einen für die Baugenehmigung der geplanten Unterkunft für Geflüchtete und zum anderen für den Bebauungsplan.

Herr Beigeordneter Blasch führte aus, dass es sich bei der Baugenehmigung um eine Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte handle, aus der jedoch keine Wohnfolgenutzung abgeleitet werden könne. Für die Folgenutzung als WA sei das Bebauungsplanverfahren notwendig sowie eine Genehmigung zur Nutzungsänderung des Amtes für Bauaufsicht und Denkmalpflege.

19 fragte, ob bei der Standortentscheidung für die geplante Unterkunft für Geflüchtete bzw. die Folgenutzung schon das „Prinzip des Einfügens“ einer neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung berücksichtigt wurde.

Herr Beigeordneter Blasch erklärte, dass dieses Prinzip bei einer Baugenehmigung gemäß § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - BauGB gelte. Bei der Unterkunft für Geflüchtete werde jedoch die Baugenehmigung auf Grundlage des § 246 - Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte - BauGB erteilt. Diese Folgenutzung müsse jedoch über einen Bebauungsplan geregelt werden. Mit dem Bebauungsplan werden dann z. B. die Geschossigkeit, Gebäudehöhe und vieles mehr festgesetzt.

Ein Bürger findet es positiv, dass auch mal ein neues Wohnquartier mit anderen Mietpreisen als sonst üblich in Holthausen entstehe. Im Hinblick auf die Integration der Geflüchteten

Für das Allgemeine Wohngebiet wird der nach § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Der Versiegelungsgrad darf demzufolge im Grundsatz im Plangebiet 40% betragen. Zur Durchgrünung des Plangebietes werden insgesamt 27 Bäume gepflanzt sowie Hecken mit einer Gesamtlänge von insgesamt 310 m angelegt. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für alle Gebäude und eine Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen.

Beabsichtigt ist, kurzfristig 11 Gebäude mit ca. 135 Wohneinheiten zur Unterbringung von Geflüchteten sowie einen Quartierspavillon zur Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen, Schulungsräumen, Waschmöglichkeiten, etc. zu errichten. Eine baurechtliche Zulassung mobiler Unterkünfte konnte befristet im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ gemäß § 246 Abs. 12 BauGB erfolgen. Das „Prinzip des Einfügens“ gemäß § 34 BauGB ist in diesem Fall nicht anwendbar.

Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei soll als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet durch den Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ entwickelt werden. Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

gibt er jedoch zu bedenken, dass hier ein recht abgeschlossenes Quartier entstehen werde. Er möchte wissen, ob es denn ausgeschlossen sei die Nutzungen, zum einen für Geflüchtete und zum anderen für die Folgenutzung als Mietwohnungen, zu kombinieren?

Der Bürger schlug vor, dass für das geplante Quartiersmanagement auch Bundesfreiwilligendienst-Stellen eingerichtet werden sollten.

Frau Beigeordnete Dr. Grobe ging auf die Anregung der gemischten Nutzung ein und erläuterte, dass z. Z. dringend Wohnraum für Geflüchtete und keine Mietwohnungen benötigt werden.

Herr Beigeordneter Blasch führte noch aus, dass es sich bei der Planung für die Unterkunft für Geflüchtete gemäß § 246 BauGB um einen Ausnahmetatbestand handele und daher keine Wohnnutzung möglich sei.

Eine Bürgerin spricht sich dafür aus, dass den Mülheimer Bürger*innen beides parallel zu ermöglichen sei schönes Wohnen und gelebte Integration.

Sie erkundigt sich, was mit den nicht genutzten Unterkünften für Geflüchtete passiere?

Zudem möchte sie wissen, wie lange die in Modulbauweise errichteten Gebäude nutzbar seien?

Herr Esser führte aus, dass die MWB 150 Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung stelle und z. B. am Papenbusch geförderter Wohnungsbau geplant sei. Er bestätigte, dass Bauen teurer geworden sei und stellte klar, dass die Qualität der in Modulbauweise geplanten Häuser vergleichbar mit „normaler“ Bauweise und zudem nachhaltig sei. Herr Esser ergänzte, dass die Zeit für die Erbpacht für die Unterkunft für Geflüchtete und die Folgenutzung auf der Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei sich auf 99 Jahre belaufe. Er versicherte, dass bei der Qualität der Gebäude und normaler Pflege nichts gegen eine langfristige Nutzung spreche. Herr Esser verwies hierzu auch auf die bereits seit Jahren bestehenden Erfahrungen mit den in Modulbauweise gebauten Kitas im Stadtgebiet.

Eine Baugenehmigung für die Unterkunft von Geflüchteten konnte bereits auf Grundlage des § 246 BauGB erteilt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Eine Kombination der beiden Nutzungen ist daher derzeit planungsrechtlich nicht möglich.

Der Vorschlag zur Einrichtung von Bundesfreiwilligendienst-Stellen für das Quartiersmanagement wird zur Kenntnis genommen.

Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei soll als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet durch den Bebauungsplan „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ entwickelt werden.

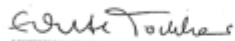
Ungenutzte Unterkünfte für Geflüchtete obliegen dem Aufgabenbereich des Sozialdezernates der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken sicherte zu, dass die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ in den Planungsprozess einfließen werden.

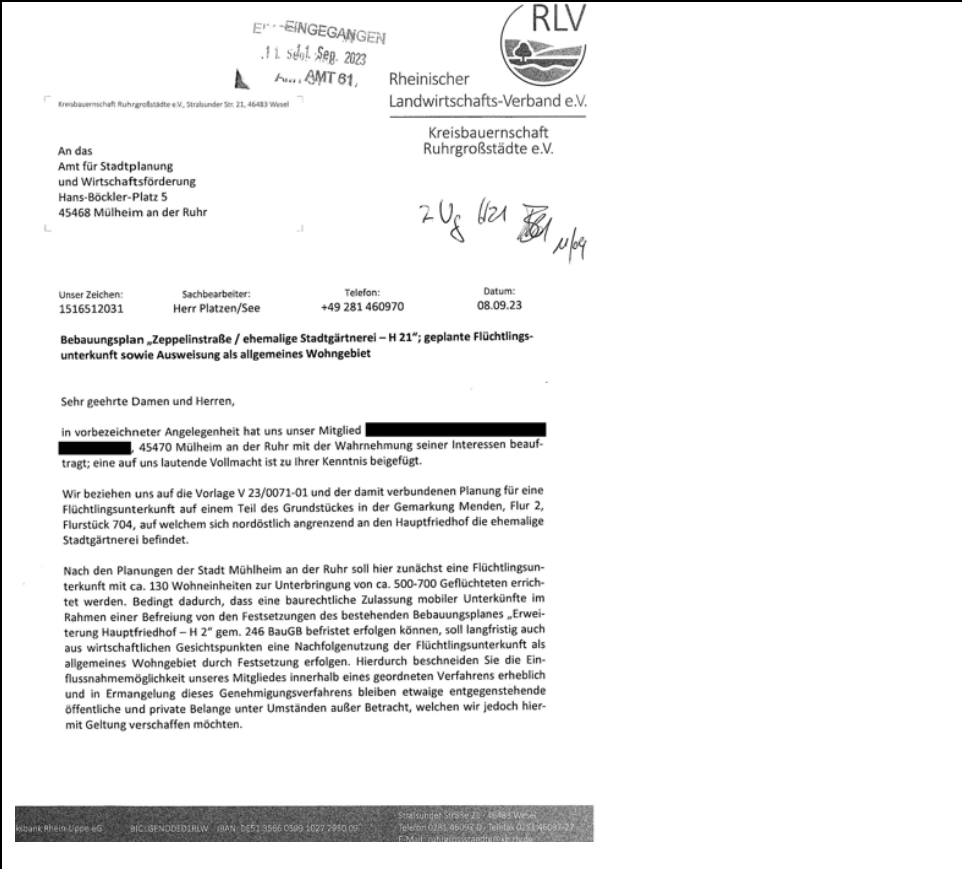
Sie bedankte sich zum Schluss bei den Anwesenden für die rege Beteiligung zur geplanten Unterkunft für Geflüchtete und zum Bebauungsplanverfahren.

Die Informationsveranstaltung wurde von Frau Bezirksbürgermeisterin Stalleicken um 20.05 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 23.11.2023



(Schulte Tockhaus)

<p>Einwand erhebende Person:</p>	<p>Lfd. Nr. 2 der Namensliste</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>08.09.2023</p>
<p>Stellungnahme</p>		<p>Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates</p>	
 <p>The image shows a handwritten letter on official stationery from the Kreisbauernschaft Ruhrgrößtädte e.V. (Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V.). The letter is dated 08.09.23 and is addressed to the Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung in Mülheim an der Ruhr. It discusses a planning application for a refugee shelter and residential area on the former Stadtgärtnerei site. The letter is signed by Herr Plätzen/See and includes contact information.</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive zur Entwicklung der Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei bietet sich als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet an. Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof – H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Sowohl in der frühzeitigen als auch der förmlichen Beteiligung können Eingaben seitens der Bürger*innen (§ 3 BauGB) als auch der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) getätigt werden.</p>	

Aus Sicht der Kreisbauernschaft der Ruhrgrößtädte e.V. beim Rheinischen Landwirtschaftsverband e.V. müssen wir diesbezüglich erhebliche Bedenken äußern. So grenzt in süd-südöstlicher Richtung unmittelbar an das vorgenannte Bauvorhaben der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mitgliedes mit entsprechenden Wirtschaftsgebäuden, Stallanlagen und unmittelbar an die geplante Wohnbebauung/Flüchtlingsunterkunft angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Von diesem landwirtschaftlichen Betrieb, welcher sich aktuell in erheblichem Abstand zu einer Wohnbebauung befindet, gehen neben Geräusch- u. Lärmimmissionen auch erhebliche Geruchsmissionen aus. Bedingt durch den bisweilen auch nachts stattfindenden Maschinenbetrieb landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen ist neben einer erhöhten Geräuschbelastung auch eine hiermit verbundene Belastung durch Staub zu erwarten.

Nach diesseitiger Einschätzung gefährdet eine derart heranrückende Wohnbebauung den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der oben dargelegten Geräusch- u. Geruchsmissionen erheblich und es ist zu erwarten, dass die Interessen der Bewohner dieser heranrückenden Wohnbebauung mit den Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Einklang zu bringen sind. Dies trifft nicht nur auf die vorübergehenden und mobilen Bauten sondern und erst recht auf die Folgenutzung als allgemeines Wohngebiet zu.

In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die kommunale Bauplanung die Grundsätze, wie beispielsweise das Veranlasserprinzip oder das Trennungsgebot gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt hat und öffentliche, aber vor allem auch privat betroffene Belange, sauber abgewogen wurden. Gemäß den Beschlüssen des Bundesverwaltungsgerichtes, u.a. vom 08.06.2004, hat die planende Gemeinde im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz nach Bundesimmissionsschutzgesetz nicht nur „schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 3 BImSchG in die Abwägung einzustellen, sondern bereits unzumutbare beeinträchtigende Immissionen“. Diese Abwägungsrelevanz entfällt erst bei objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen, die keinen nennenswerten Umfang haben – dies ist jedoch bei vorliegendem landwirtschaftlichen Betrieb gerade nicht der Fall.

Nach diesseitiger Auffassung ist dies Anlass genug, eine konfliktmindernde Trennung zu prüfen und in Erwägung zu ziehen, da im Rahmen einer geplanten Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und bei realistischer Betrachtung Belästigungen der geplanten Wohnbebauung nicht nur zu erwarten sind, sondern vorliegend bereits feststehen. Selbst wenn man bei der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Betriebsweise fälschlicherweise zu dem Ergebnis käme, dass nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, so gehört das Interesse, die Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebes von Wohnbebauung freizuhalten, gerade zu den Belangen, die bei der Abwägung über einen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind bzw. wären (vergleiche beispielsweise hierzu VG Berlin Brandenburg, Urteil vom 14.02.2006).

Derartige Immissionskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der benachbarten Hofstelle können im Rahmen der planerischen Abwägung auch durch die Prüfung von Planungsalternativen oder aber beispielsweise durch vorsorgende Festsetzung auf der Seite der

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem „Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH“ ein schalltechnisches Fachgutachten (20.12.2023) sowie von dem Büro „Wenker und Gesing“ ein Geruchsgutachten (20.11.2023) erarbeitet. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Durch das Geruchsgutachten wurden sowohl die vom Betriebshof des Hauptfriedhofes als auch die von den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen ermittelt.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen dem geplanten Wohnquartier und den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m, Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nicht zu erwarten sind. Nach Abschnitt 1 der TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen von der TA Lärm ausgenommen.

Hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen durch eine geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe Zeppelinstraße 212 und 214 wird darauf hingewiesen, dass bereits heute Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße (u. a. Zeppelinstraße 195, 197) sowie nordöstlich an der Parsevalstraße (u. a. Hausnummern 2b, 2c) bestehen, auch wenn die dort berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit gerundeten Werten 1 % (Wohnbebauung Zeppelinstraße) bzw. 0 % (Wohnbebauung Parsevalstraße) sehr gering sind.

Durch die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen verringert sich zwar der Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten.

Immissionsbetroffenen bewältigt werden. Diesbezüglich bitten wir freundlichst um Auskunft darüber, ob alternative Planungsstandorte in die Abwägung einbezogen wurden und wie dies im Ergebnis beurteilt wurde.

Auch wenn sich die Stadt Mülheim an der Ruhr, wie oben dargelegt, aktuell außerhalb eines entsprechenden Verfahrens befindet, so sollte das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund der entgegenstehenden Interessen der Bewohner der geplanten Wohnbebauung auf der einen Seite sowie der Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher die Ernährungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet auf der anderen Seite, stattfinden, um zu erwartende Konflikte zu vermeiden.

Grundsätzlich ist bei der Planung des Heranrückens einer neuen Nutzung an die bereits bestehende Bebauung das sogenannte „Veranlasserprinzip“ zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die heranrückende Nutzung grundsätzlich Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nehmen muss. Hieraus resultiert, dass diejenige Bebauung, die erstmals einen Konflikt schafft auch die Folgen tragen und ggfs. entsprechende planerische Vorkehrungen treffen muss. Das Trennungsgebot, welches eine räumliche Trennung von unverträglichen Nutzungen gem. § 50 BImSchG vorsieht, geht hier berechtigterweise noch einen Schritt weiter.

Diese beschriebene Interessenskollision und die damit einhergehenden und beschriebenen Konflikte im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung gefährden den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mitgliedes erheblich. Dies trifft nicht nur auf die vorübergehenden und mobilen Bauten als Flüchtlingsunterkunft, sondern und erst Recht auf die Folgenutzung als allgemeines Wohngebiet zu.

Die geplante Wärmepumpenanlage für den gesamten Komplex von mindestens 9.000 qm zu beheizende Wohn- und Nutzfläche, soll unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu unserem Mitglied, [REDACTED] installiert werden. Da es sich hierbei um eine sehr große und leistungsfähige Anlage handelt, welche in Bezug auf ihre Lärmentwicklung und sonstigen Immissionen nicht mit den üblichen Wärmepumpen von Privathäusern zu vergleichen ist, ist diesbezüglich mit einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen.

Diesbezüglich bitten wir um Zusendung eines entsprechenden Gutachtens über die zu erwartenden Lärmimmissionen dieser Wärmepumpenanlage.

Ein weiteres massives Risiko wird bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers gesehen. Dieses soll zum Teil ebenfalls unmittelbar angrenzend an die landwirtschaftlichen Grundstücke versickern. Bedingt dadurch, dass unsere Mitglieder sowie die Generationen zuvor dort wirtschafteten, ist bekannt, dass der Boden sehr schlechte Versickerungswerte aufweist. Die Flächen der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt bzgl. des Bodenniveaus wesentlich tiefer als das Gelände der geplanten Flüchtlingsunterkunft, da die Stadt Mülheim an der Ruhr dieses Gelände seinerzeit bei Errichtung der Stadtgärtnerei aufgeschüttet hat. Bedingt hierdurch ist zu befürchten, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser oberflächlich auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen strömt, diese versumpfen und eben nicht versickert.

Durch den Bebauungsplan soll die Nachfolgenutzung der Unterkünfte für Geflüchtete als Wohnraum gesichert werden. Planungsalternativen sind daher zum jetzigen Stand nicht erkennbar.

Gutachterlich wurde keine Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die beschriebene Interessenskollision und die damit vermuteten Konflikte können damit ausgeräumt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme soll über eine Heizzentrale mit Wärmepumpen erfolgen. Diese Versorgungsanlagen befinden sich nach einer Modifizierung der Planung im äußerst westlichen Bereich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch Lärmemissionen der Wärmepumpen ist nicht zu erwarten.

Der Anregung wurde gefolgt.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über Betonrohre (DN 300) in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde für das Niederschlagswasser eine Einleitbeschränkung von 30 l/s ausgesprochen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet sichergestellt. Eine diesbezügliche Abstimmung erfolge zwischen der Medl und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Ein Gutachten wurde nicht erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass diesbezüglich ebenfalls ein Gutachten beauftragt wurde; wir dürfen Sie daher bitten, uns auch dieses Gutachten zukommen zu lassen.

Ergänzend zu vorgenannter Versickerungsproblematik sei auf folgenden Umstand hingewiesen:


Seit Bestehen der Zeppelinstraße führt ein Betonrohr (d=300 bis 400 mm) das überschüssige Regenwasser aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen unter der Straße her in den dann beginnenden Gotenbach. Dies betrifft u.a. auch das Niederschlagswasser, welches auf den städtischen Grundstücken anfällt. Nicht zuletzt durch Beseitigung der Straßenbahngleise und den damit verbundenen Eingriffen in das Gleisbett ist ein Schacht, welcher zur Wartung vorgenannter Leitung diente, verschüttet worden und entsprechende Leitung, welche das Niederschlagswasser in den Gotenbach führte, ist nicht mehr funktionsfähig. Als unmittelbare Folge hieraus staut sich bei ergiebigen Niederschlägen das Wasser in den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche zunehmend versumpfen. Über Jahrzehnte verhinderte vorgenanntes Betonrohr derartige Beeinträchtigungen zuverlässig und es wurde seinerzeit auch genau zu diesem Zwecke verlegt. Neben der dringenden Wiederherstellung der Abflussfunktion vorgenannter Rohrleitung wäre eine derartige Abflussmöglichkeit für das Bauvorhaben der Flüchtlingsunterkunft ebenfalls sinnvoll.

Diesbezüglich möchten wir gerne in Erfahrung bringen, ob das Amt für Bauaufsicht mit der Unteren Wasserbehörde zu dieser Thematik in Kontakt steht.

Ich darf Sie dringend bitten, die oben dargelegten Bedenken zu berücksichtigen und uns diesbezüglich **bis zum 15. September 2023** Ihre Rückmeldung samt erbetener Gutachten zukommen zu lassen.

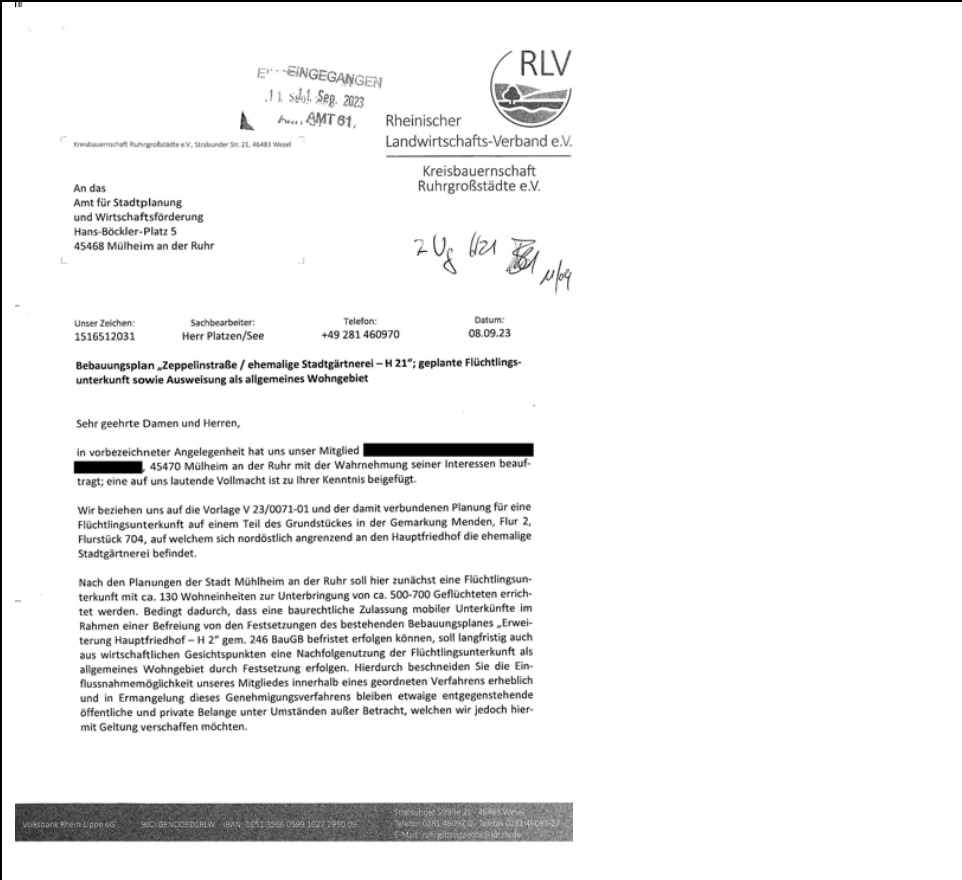
Bei Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Ass. jur. M. Platzen
Kreisgeschäftsführer

Die angesprochene Thematik ist den zuständigen Fachbehörden der Stadt Mülheim an der Ruhr bekannt. Ein Ortstermin mit einem Vertreter des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau hat bereits stattgefunden. Der Oberbau des angesprochenen Schachtes wurde Instand gesetzt.

<p>Einwand erhebende Person:</p>	<p>Lfd. Nr. 3 der Namensliste</p>	<p>Datum Schreiben:</p>	<p>12.09.2023</p>
<p>Stellungnahme</p>		<p>Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates</p>	
		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive zur Entwicklung der Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei bietet sich als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet an. Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Sowohl in der frühzeitigen als auch der förmlichen Beteiligung können Eingaben seitens der Bürger*innen (§ 3 BauGB) als auch der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) getätigt werden.</p>	

Aus Sicht der Kreisbauernschaft der Ruhrgrößtädte e.V. beim Rheinischen Landwirtschaftsverband e.V. müssen wir diesbezüglich erhebliche Bedenken äußern. So grenzt in süd-südöstlicher Richtung unmittelbar an das vorgenannte Bauvorhaben der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mitgliedes mit entsprechenden Wirtschaftsgebäuden, Stallanlagen und unmittelbar an die geplante Wohnbebauung/Flüchtlingsunterkunft angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Von diesem landwirtschaftlichen Betrieb, welcher sich aktuell in erheblichem Abstand zu einer Wohnbebauung befindet, gehen neben Geräusch- u. Lärmimmissionen auch erhebliche Geruchsmissionen aus. Bedingt durch den bisweilen auch nachts stattfindenden Maschinenbetrieb landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen ist neben einer erhöhten Geräuschbelastung auch eine hiermit verbundene Belastung durch Staub zu erwarten.

Nach diesseitiger Einschätzung gefährdet eine derart heranrückende Wohnbebauung den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der oben dargelegten Geräusch- u. Geruchsmissionen erheblich und es ist zu erwarten, dass die Interessen der Bewohner dieser heranrückenden Wohnbebauung mit den Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Einklang zu bringen sind. Dies trifft nicht nur auf die vorübergehenden und mobilen Bauten sondern und erst recht auf die Folgenutzung als allgemeines Wohngebiet zu.

In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob die kommunale Bauplanung die Grundsätze, wie beispielsweise das Veranlasserprinzip oder das Trennungsgebot gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt hat und öffentliche, aber vor allem auch privat betroffene Belange, sauber abgewogen wurden. Gemäß den Beschlüssen des Bundesverwaltungsgerichtes, u.a. vom 08.06.2004, hat die planende Gemeinde im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz nach Bundesimmissionsschutzgesetz nicht nur „schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 3 BImSchG in die Abwägung einzustellen, sondern bereits unzumutbare beeinträchtigende Immissionen“. Diese Abwägungsrelevanz entfällt erst bei objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen, die keinen nennenswerten Umfang haben – dies ist jedoch bei vorliegendem landwirtschaftlichen Betrieb gerade nicht der Fall.

Nach diesseitiger Auffassung ist dies Anlass genug, eine konfliktmindernde Trennung zu prüfen und in Erwägung zu ziehen, da im Rahmen einer geplanten Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und bei realistischer Betrachtung Belästigungen der geplanten Wohnbebauung nicht nur zu erwarten sind, sondern vorliegend bereits feststehen. Selbst wenn man bei der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Betriebsweise fälschlicherweise zu dem Ergebnis käme, dass nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, so gehört das Interesse, die Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebes von Wohnbebauung freizuhalten, gerade zu den Belangen, die bei der Abwägung über einen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind bzw. wären (vergleiche beispielsweise hierzu VG Berlin Brandenburg, Urteil vom 14.02.2006).

Derartige Immissionskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der benachbarten Hofstelle können im Rahmen der planerischen Abwägung auch durch die Prüfung von Planungsalternativen oder aber beispielsweise durch vorsorgende Festsetzung auf der Seite der

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von dem „Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH“ ein schalltechnisches Fachgutachten (20.12.2023) sowie von dem Büro „Wenker und Gesing“ ein Geruchsgutachten (20.11.2023) erarbeitet. In dem schalltechnischen Fachgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt und den jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerten bzw. den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Durch das Geruchsgutachten wurden sowohl die vom Betriebshof des Hauptfriedhofes als auch die von den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen ermittelt. Gutachterlich wurde ermittelt, dass aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen der geplanten Bebauung und den beiden östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben von mehr als 100 m, Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nicht zu erwarten sind. Nach Abschnitt 1 der TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen von der TA Lärm ausgenommen.

Hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen durch eine geplante Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe Zeppelinstraße 212 und 214 wird darauf hingewiesen, dass bereits heute Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße (u. a. Zeppelinstraße 195, 197) sowie nordöstlich an der Parsevalstraße (u. a. Hausnummern 2b, 2c) bestehen, auch wenn die dort berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit gerundeten Werten 1 % (Wohnbebauung Zeppelinstraße) bzw. 0 % (Wohnbebauung Parsevalstraße) sehr gering sind.

Durch die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen verringert sich zwar der Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Unzumutbare Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des an der Zeppelinstraße 214 ansässigen Landwirtes als einzigem nennenswerten Geruchsemittenten sind gutachterlich aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes und des somit noch verbleibenden Entwicklungspotentials nicht zu erwarten.

Immissionsbetroffenen bewältigt werden. Diesbezüglich bitten wir freundlichst um Auskunft darüber, ob alternative Planungsstandorte in die Abwägung einbezogen wurden und wie dies im Ergebnis beurteilt wurde.

Auch wenn sich die Stadt Mülheim an der Ruhr, wie oben dargelegt, aktuell außerhalb eines entsprechenden Verfahrens befindet, so sollte das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund der entgegenstehenden Interessen der Bewohner der geplanten Wohnbebauung auf der einen Seite sowie der Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher die Ernährungssicherheit der Bevölkerung gewährleistet auf der anderen Seite, stattfinden, um zu erwartende Konflikte zu vermeiden.

Grundsätzlich ist bei der Planung des Heranrückens einer neuen Nutzung an die bereits bestehende Bebauung das sogenannte „Veranlasserprinzip“ zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die heranrückende Nutzung grundsätzlich Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nehmen muss. Hieraus resultiert, dass diejenige Bebauung, die erstmals einen Konflikt schafft auch die Folgen tragen und ggfs. entsprechende planerische Vorkehrungen treffen muss. Das Trennungsgebot, welches eine räumliche Trennung von unverträglichen Nutzungen gem. § 50 BImSchG vorsieht, geht hier berechtigterweise noch einen Schritt weiter.

Diese beschriebene Interessenkollision und die damit einhergehenden und beschriebenen Konflikte im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung gefährden den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mitgliedes erheblich. Dies trifft nicht nur auf die vorübergehenden und mobilen Bauten als Flüchtlingsunterkunft, sondern und erst Recht auf die Folge-nutzung als allgemeines Wohngebiet zu.

Die geplante Wärmepumpenanlage für den gesamten Komplex von mindestens 9.000 qm zu beheizende Wohn- und Nutzfläche, soll unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu unserem Mitglied, [REDACTED] installiert werden. Da es sich hierbei um eine sehr große und leistungsfähige Anlage handelt, welche in Bezug auf ihre Lärmentwicklung und sonstigen Immissionen nicht mit den üblichen Wärmepumpen von Privathäusern zu vergleichen ist, ist diesbezüglich mit einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen.

Diesbezüglich bitten wir um Zusendung eines entsprechenden Gutachtens über die zu erwartenden Lärmimmissionen dieser Wärmepumpenanlage.

Ein weiteres massives Risiko wird bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers gesehen. Dieses soll zum Teil ebenfalls unmittelbar angrenzend an die landwirtschaftlichen Grundstücke versickern. Bedingt dadurch, dass unsere Mitglieder sowie die Generationen zuvor dort wirtschafteten, ist bekannt, dass der Boden sehr schlechte Versickerungswerte aufweist. Die Flächen der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt bzgl. des Bodenniveaus wesentlich tiefer als das Gelände der geplanten Flüchtlingsunterkunft, da die Stadt Mülheim an der Ruhr dieses Gelände seinerzeit bei Errichtung der Stadtgärtnerei aufgeschüttet hat. Bedingt hierdurch ist zu befürchten, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser oberflächlich auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen strömt, diese versumpfen und eben nicht versickert.

Durch den Bebauungsplan soll die Nachfolgenutzung der Unterkünfte für Geflüchtete als Wohnraum gesichert werden. Planungsalternativen sind daher zum jetzigen Stand nicht erkennbar.

Gutachterlich wurde keine Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die beschriebene Interessenkollision und die damit vermuteten Konflikte können damit ausgeräumt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme soll über eine Heizzentrale mit Wärmepumpen erfolgen. Diese Versorgungsanlagen befinden sich nach einer Modifizierung der Planung im äußerst westlichen Bereich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch Lärmemissionen der Wärmepumpen ist nicht zu erwarten.

Der Anregung wurde gefolgt.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird über Betonrohre (DN 300) in den städtischen Regenwasserkanal in der Rembergstraße geleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den Schlippenbach. Durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde für das Niederschlagswasser eine Einleitbeschränkung von 30 l/s ausgesprochen. Die Drosselung und Rückhaltung wird durch den Bau eines Stauraumkanals (DN 1400) innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet sichergestellt. Eine diesbezügliche Abstimmung erfolgte zwischen der Medl und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr. Ein

Gutachten wurde nicht erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass diesbezüglich ebenfalls ein Gutachten beauftragt wurde; wir dürfen Sie daher bitten, uns auch dieses Gutachten zukommen zu lassen.

Ergänzend zu vorgenannter Versickerungsproblematik sei auf folgenden Umstand hingewiesen:

Seit Bestehen der Zeppelinstraße führt ein Betonrohr (d=300 bis 400 mm) das überschüssige Regenwasser aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen unter der Straße her in den dann beginnenden Gotenbach. Dies betrifft u.a. auch das Niederschlagswasser, welches auf den städtischen Grundstücken anfällt. Nicht zuletzt durch Beseitigung der Straßenbahngleise und den damit verbundenen Eingriffen in das Gleisbett ist ein Schacht, welcher zur Wartung vorgenannter Leitung diente, verschüttet worden und entsprechende Leitung, welche das Niederschlagswasser in den Gotenbach führte, ist nicht mehr funktionsfähig. Als unmittelbare Folge hieraus staut sich bei ergiebigen Niederschlägen das Wasser in den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche zunehmend versumpfen. Über Jahrzehnte verhinderte vorgenanntes Betonrohr derartige Beeinträchtigungen zuverlässig und es wurde seinerzeit auch genau zu diesem Zwecke verlegt. Neben der dringenden Wiederherstellung der Abflussfunktion vorgenannter Rohrleitung wäre eine derartige Abflussmöglichkeit für das Bauvorhaben der Flüchtlingsunterkunft ebenfalls sinnvoll.

Diesbezüglich möchten wir gerne in Erfahrung bringen, ob das Amt für Bauaufsicht mit der Unteren Wasserbehörde zu dieser Thematik in Kontakt steht.

Ich darf Sie dringend bitten, die oben dargelegten Bedenken zu berücksichtigen und uns diesbezüglich bis zum 15. September 2023 Ihre Rückmeldung samt erbetener Gutachten zukommen zu lassen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Ass. jur. M. Platzen
Kreisgeschäftsführer

Die angesprochene Thematik ist den zuständigen Fachbehörden der Stadt Mülheim an der Ruhr bekannt. Ein Ortstermin mit einem Vertreter des Amtes für Verkehrswesen und Tiefbau hat bereits stattgefunden. Der Oberbau des angesprochenen Schachtes wurde Instand gesetzt.

