

Bebauungsplan

„Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch
(BauGB)

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

1

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

EINGEGANGEN

25. Juni 2020

AMT 61

Le 25/06

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Schultenberg / Oesterwindweg -H 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Verfahren nimmt die Bürgerinitiative „Stoppt die Renditejagd am Siepental“ zu den einzelnen Themenbereichen wie folgt Stellung:

1. Waldabstand

Die Bürgerinitiative und die Anlieger der Straßen Schultenberg und Oesterwindweg bemessen dem Schutz des Siepentals (Bachtal am Schultenberg) und des umgrenzenden Walds einen überragenden Stellenwert bei. In diesem höchst sensiblen Bereich ist im Bebauungsplan zum Schutz des Siepentals (Bachtal am Schultenberg) und des umliegenden Walds daher ein Mindestabstand vom 30 m verbindlich festzusetzen, innerhalb dessen Grundstücke von jeglichen baulichen Vorhaben frei zu halten sind.

2. Schutzstreifen Siepental/Landschaftsschutzgebiet

Von der Mendener Straße ausgehend ist im südlichen Bereich der Straße Schultenberg entlang des Siepentals ein Schutzstreifen von Bebauung freigehalten worden und im Landschaftsschutzplans als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Anlage 1, Punkt 2.4.2.8). Der Schutzstreifen zieht sich bis in das Plangebiet hinein und schafft somit eine deutliche Zäsur zwischen der Bestandsbebauung und dem Bachtal mit dem anschließenden offenen als landwirtschaftliche Fläche genutzten Landschaftsschutzgebiet. Es wird vorgeschlagen, diesen Schutzstreifen zur nachhaltigen Trennung von Bebauung und Bachtal/Landschaftsschutzgebiet in nördliche Richtung in das Plangebiet hinein zu verlängern (Anlage 1, blaue Kennzeichnung). Dadurch ergibt sich ein durchgängiger Schutzstreifen für eine ungestörte Funktion des Bachlaufes mit dem umliegenden Wald und dem anschließenden Gebiet in der erforderlichen Breite (s. Anlage 2, rote Kennzeichnung).

3. Entwässerung

Von den Anliegern der Straße Oesterwindweg wurde bereits in der Vergangenheit festgestellt, dass die Kapazitäten des in der Straße verlegten Abwasserkanals bei Starkregenereignissen vielfach nicht ausreichen. Es kommt zum Teil zu Straßenüberflutungen sowie auch zu Wassereintritten in die Wohnhäuser. Da offensichtlich auch die Abwässer eines außerhalb des Plangebiets liegenden Bauvorhabens (Steinknappen [REDACTED]) in den Kanal im Oesterwindweg eingeleitet werden sollen, ist dringend die Dimensionierung und Aufnahmefähigkeit des Kanals zu prüfen. Das Neubauvorhaben in der Stichstraße zum Steinknappen umfasst insgesamt 3 Baublöcke mit 9 Wohneinheiten. Hierdurch wird sich die Abwassersituation im Oesterwindweg künftig deutlich verschlechtern. Auch im Plangebiet selbst sollen weitere Einfamilienhäuser entstehen. Die Bürgerinitiative befürchtet, dass sich die Entwässerungssituation am Oesterwindweg hierdurch nochmals dramatisch verschlimmern wird, zumal die Böden im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Es ist zu erwarten, dass es an Regentagen zu ständigen Straßenüberflutungen und Wassereintritten in die Wohnhäuser kommt.

Es ist daher im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Vorfeld einer jeglichen Bebauung ein geeigneter Nachweis zur Aufnahmefähigkeit des zusätzlich entstehenden Schmutz- und Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal zu erbringen ist.

4. Baustraße/Erschließung Bauvorhaben

Für das Bauvorhaben am Steinknappen [REDACTED] plant der Investor, seine Baustellenlogistik über den Oesterwindweg abzuwickeln, obwohl sämtliche Abbruch- und Ausschichtungsarbeiten bereits über den Steinknappen erfolgen konnten. Die Bürgerinitiative und die Anlieger des Oesterwindwegs vermuten, dass hier schon über diese „Erschließung“ Fakten für das Plangebiet des H-20 geschaffen werden. Daher wird gefordert, diese Baustraße im Falle ihrer Errichtung auch umgehend zurückzubauen, damit der Anschluss der neuen (gebietsfremden) Bebauung am Steinknappen [REDACTED] an den Oesterwindweg ausgeschlossen werden kann.

Im Bebauungsplan ist eine derartige Erschließung auszuschließen.

Darüber hinaus wird gefordert, dass die Baustraße im Falle ihrer generellen Zulässigkeit unter strengen ökologischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf den sensiblen Bereich des Siepentals und des direkt angrenzenden Walds im Plangebiet H-20 ausgeführt wird. Es wird auch hinterfragt, inwieweit eine solche Baustraße entstehen kann, wenn eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes H-20 beschlossen wurde.

5. Fußweg Schultenberg

Die Straße Schultenberg endet in einem Fußweg, der im weiteren Verlauf zum Grundstück Schultenberg [REDACTED] führt. Bisher wurde hierdurch ein Einfamilienhaus

erschlossen. Bei einer Bebauung dieses Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus reicht die geringe Breite des Weges nicht aus, die zusätzlichen Fahrverkehre aufzunehmen.

6. Parksituation

An den Straßen Oesterwindweg und Schultenberg herrscht schon jetzt Parkdruck, da in der Vergangenheit bei jedem Bauvorhaben ein zurückhaltender Stellplatzschlüssel (1 WE = 1 Stellplatz) angewandt wurde. Dieser Schlüssel passt nicht u den heutigen Anforderungen an großzügiges Wohnen. Darüber hinaus verfügt in der Regel jeder Haushalt über mehr als einen PKW. Aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugdichte in einem Gebiet mit höherwertigem Wohnungsbau sollten zum Schutz der schon jetzt vielfach beparkten Randbereiche des Oesterwindwegs und der Straße Schultenberg weitergehende Regelungen zur Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan getroffen werden. Entsprechende Regelungen führen zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und schaffen im Kurvenbereich des Oesterwindweges ein Mehr an Übersichtlichkeit und verhindern gefährliche Verkehrssituationen.

Je Wohneinheit sind daher die Verpflichtungen zur Anlegung von Stellplätzen verbindlich so festzusetzen, dass je zu errichtender Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze in einer Mindestlänge von 5 m und einer Mindestbreite von 3,50 m ausnahmslos zu verwirklichen sind. Eine Ablösemöglichkeit der Stellplatzverpflichtung ist auszuschließen.

7. Wendehammer Oesterwindweg / Zufahrt zu geplanten Grundstücken

Die betroffenen Straßen zeichnen sich jetzt schon durch zahlreiche Grundstückszufahrten aus, die regelmäßig zu Verkehrsstörungen führen. Vor diesem Hintergrund wurde für den Oesterwindweg bereits eine Tempo 30-Zone festgelegt. Der Wendehammer im Oesterwindweg verliert durch zusätzliche Zufahrten seine verkehrsregulierende Wirkung.

Zur Vermeidung weiterer Grundstückszufahrten am Oesterwindweg sollte im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, dass eine etwa neu entstehende Bebauung nur durch **eine** gebündelte Zufahrt für die Baukörper erschlossen werden können.

Mülheim an der Ruhr, 24.06.2020

[Redacted]

[Redacted] 45470 Mülheim an der Ruhr (für die Bürgerinitiative)

[Redacted]

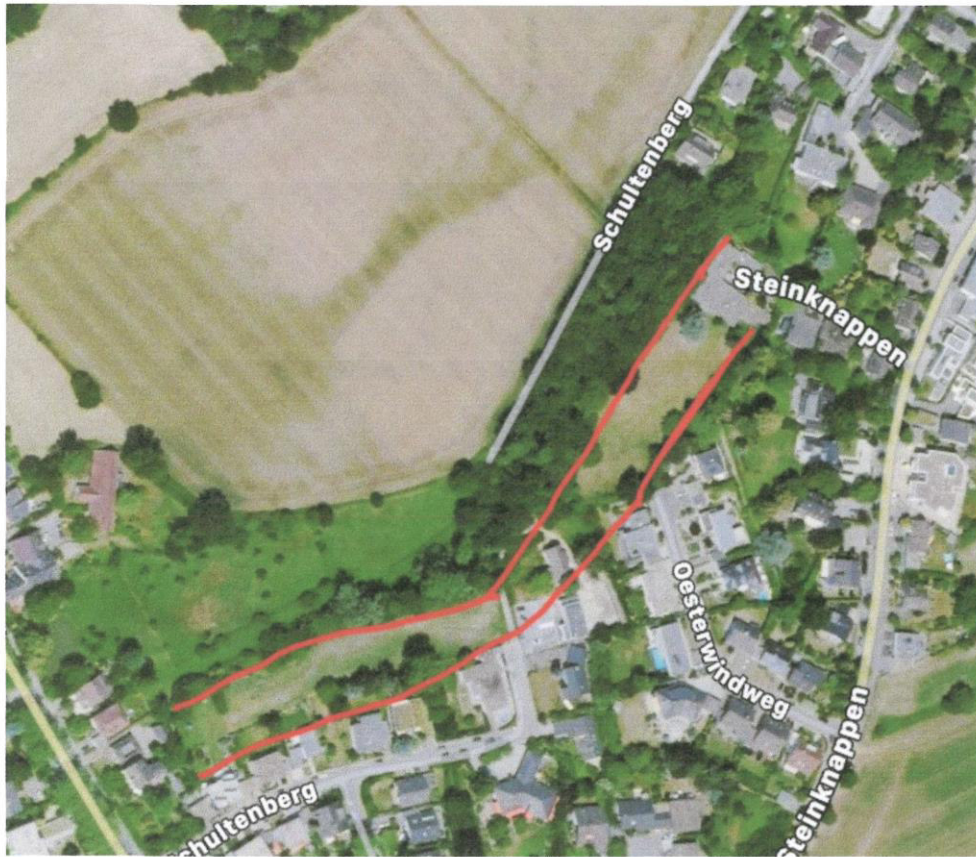
[Redacted]

[Redacted]

Anlage 1



Anlage 2



Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. Juli 2020 10:33
An: Blasch, Felix
Betreff: Bebauungsplan Schultenberg/Oesterwindweg H-20

Guten Morgen Herr Blasch,

im Rahmen der Übertragung der Einzelwünsche der Mitglieder der Bürgerinitiative sind zwei kleine Fehler aufgetreten:

Wir bitten, den Oesterwindweg [REDACTED] als beteiligte Grundstückseigentümer zu streichen (nicht als eigene Hausnummer vorhanden).

Die Eigentümer Schultenberg [REDACTED] sind nicht Mitglieder der Bürgerinitiative, sie sind als Beteiligte zu streichen.

Das Versehen tut uns leid. Bitte korrigieren Sie unsere Stellungnahme vom 24.06.2020 entsprechend.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] (für die Bürgerinitiative)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Einsender: 1

Schreiben vom 24.06.2020 und Mail vom 02.07.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung teilweise gefolgt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurde zwischen der Aufstellung und der Auslegung verkleinert. Westlich bzw. nordwestlich des von der Straße Schultenberg abzweigenden Fußweges grenzen unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Geschützter Landschaftsbestandteil an, u.a. für diese Bereiche gibt es kein städtebauliches Planungserfordernis – beide Bereiche stehen für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung. Insofern befinden sich im Westen u.a. sowohl das Landschaftsschutzgebiet, der Geschützte Landschaftsbestandteil als auch die Straße Schultenberg außerhalb des Geltungsbereichs des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Auf Ihre schriftlich vorgebrachten Anregungen gehe ich im Einzelnen wie folgt ein:

Waldabstand (zu 1)

Der Forderung nach 30 m Mindestabstand zum Siepental und zum umliegenden Wald wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es, insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über Normalhöhennull (NHN) sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Dies beinhaltet insbesondere auch die derzeit rechtlich zulässige Distanz zwischen überbaubarer Fläche einerseits und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzender Waldfläche andererseits. Analog der ursprünglichen Festsetzung erfolgt auch im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die Festsetzung von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig. Aufgrund unterschiedlicher Bestandsbiotope und zum Erreichen einer ausreichenden Bestimmtheit werden für diese entsprechend den im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) hierfür formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen zwei Teilflächen festgesetzt (*Teilfläche U 1* und *Teilfläche U 2*,

begleitend zu *Teilfläche U 1*). Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt die Tiefe dieser Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des angesprochenen Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ befindet sich im nordwestlichen Plangebiet (hier: Flurstück 441) Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern. Somit wird der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz bezüglich empfohlener Waldabstände hinreichend Rechnung getragen. Es erfolgt durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg/ H 20“ somit keine Verschlechterung der Bestandssituation, festgesetzte Baumöglichkeiten waren bereits zulässig.

Insofern wurde Ihrer Forderung nach Festsetzung eines Schutzstreifens zum Siepental und zum Wald, innerhalb dessen Grundstücke von jeglichen baulichen Vorhaben frei zu halten sind, gefolgt.

Schutzstreifen Siepental/ Landschaftsschutzgebiet (zu 2)

Ihre Ausführungen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes „von der Mendener Straße ausgehend (...) im südlichen Bereich der Straße Schultenberg (...) (Anlage 1, Punkt 2.4.2.8) (...)“ sind so nicht ganz richtig dargestellt. Zutreffend ist, dass im Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, die als *Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.12 Witthausbusch* festgesetzt sind. Das von Ihnen erwähnte Landschaftsschutzgebiet zwischen Mendener Straße im Westen und der Straße Schultenberg im Süden und im Osten ist ein kleiner Teilbereich dieses insgesamt ca. 53,6 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Das Areal geht in das als *Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.2.8 Bachtal am Schultenberg* im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr festgesetzte Siepental über.

Ihrem Vorschlag, den Schutzstreifen „(...) in das Plangebiet hinein zu verlängern (...)“ wird teilweise gefolgt. Das Verfahren sowohl zur Aufstellung als auch zur Änderung eines Landschaftsplanes ist ein eigenständiges Verfahren und richtet sich nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW).

Das von Ihnen benannte Ziel „(...) durchgängiger Schutzstreifen für eine ungestörte Funktion (...)“ ist auch mit den im laufenden Bauleitplanverfahren vorgesehenen Festsetzungen zu erreichen. So wird die als „Wald“ bewertete Fläche (hier: Flurstück 441) im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern. Somit wird der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz bezüglich empfohlener Waldabstände hinreichend Rechnung getragen. Es erfolgt durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg - H 20“ somit keine Verschlechterung der Bestandssituation, festgesetzte Baumöglichkeiten waren bereits zulässig.

Die übrigen als „Wald“ bewerteten Flächen befinden sich unmittelbar nordwestlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden somit durch das laufende Bauleitplanverfahren planerisch nicht erfasst. Unabhängig hiervon wurde sowohl im Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) als auch im Umweltbericht als Teil B der Begründung des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ jeweils ein eigenes Kapitel „Wald“ erstellt, in welchem die Belange der örtlichen Situation umfassend betrachtet wurden. Wie bereits in meinen Ausführungen *zu 1* ausführlich erläutert, wird parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des LBP erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren darüber hinaus noch eine Unterteilung in zwei streifenartige Teilbereiche - der von Ihnen benannte „Schutzstreifen“ wird somit planungsrechtlich gesichert und umgesetzt.

Aus den zuvor benannten Gründen wird der in der Stellungnahme rot gekennzeichnete Schutzstreifen abgelehnt.

Entwässerung (zu 3)

Ihrer Forderung bezüglich einer Festsetzung im Bebauungsplan, einen geeigneten Nachweis im Hinblick auf die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu erbringen, wurde gefolgt.

Die Grundstücksbereiche des Reinen Wohngebietes WR₁ nördlich der Wendemöglichkeit des Oesterwindweges werden erstmals bebaut, versiegelt bzw. an die Kanalisation angeschlossen (somit nach dem 01.01.1996), sodass die in diesem Bereich des Plangebiets anfallenden Niederschläge nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz ortsnah zur Versickerung zu bringen oder über eine

Vorflut in das Gewässer einzuleiten sind. Im Zuge der Anwendung des Landeswassergesetzes ist gemäß Erlass ein Durchlässigkeitskoeffizient von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$ m/sec vorzusetzen, um eine ausreichende Versickerungsleistung erzielen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oesterwindweg – H 13“ wurde 1999 ein Hydrologisches Gutachten erarbeitet, um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu untersuchen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung liegt der erforderliche Durchlässigkeitskoeffizient k_f nicht vor. Danach kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken generell nicht gefordert werden. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde bestätigt, dass die gutachterlichen Ergebnisse dieser Untersuchung auf das laufende Bauleitplanverfahren „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ übertragbar sind.

Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336, nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen, anfallende Niederschlagswasser nicht versickert sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Diese Auflage wurde im Übrigen seitens der Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl) auch für das von Ihnen ebenfalls angesprochene Bauvorhaben am Steinknappen, außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens gelegen, ausgesprochen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung, als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Dieser Sachverhalt wurde sowohl in die Begründung als auch in den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ aufgenommen, zusätzlich erfolgte eine entsprechende textliche Festsetzung.

Wie Ihnen bereits im Januar 2021 durch die medl GmbH mitgeteilt wurde, wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen

Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachttöfnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Baustraße/ Erschließung Bauvorhaben (zu 4)

Ihren Forderungen nach Rückbau einer Baustraße sowie einem Ausschluss von Erschließungen im Bebauungsplan kann nur teilweise gefolgt werden.

Die Grundstücke des angesprochenen Bauvorhabens Steinknappen 37 a – c liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“. Deren Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach dem § 34 Baugesetzbuch („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“), die Erschließung erfolgt über den Erschließungsstich „Steinknappen“, angebunden an die Straße Steinknappen. Die genehmigte Erschließung der Neubebauung (z.B. Ein- und Ausfahrt zu den zu der Neubebauung gehörenden Stellplätzen) erfolgt über eine am Stichweg Steinknappen verortete Toranlage, die Erschließung für diese Bebauung ist somit gesichert. Im angesprochenen Fall des Bauvorhabens Steinknappen 37 a – c erfolgte die Baustellenanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über aktuell eigenem Grund der Bauherrenschaft an die südöstlich gelegene Straße Oesterwindweg.

Mithilfe eines Bauleitplanverfahrens hingegen wird z.B. die öffentliche Erschließung (Ver- und Entsorgung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz etc.) sowie z.B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Errichtung einer temporären Baustraße auf eigenem Grund ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Analog den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ setzt der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ sowohl für derzeit bereits bebaute als auch für derzeit noch unbebaute Bereiche überbaubare Flächen/ Baufenster für Einzel-/ Doppelhäuser fest. Im laufenden Bauleitplanverfahren werden diese bereits ursprünglich getroffenen Festsetzungen konkretisiert. Es erfolgt eine Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen/ Wohngebäude, eine Höhenbegrenzung über NHN für die Wohngebäude sowie eine Zurücknahme der überbaubaren Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1187 im WR₁. Weitergehende Festsetzungen werden als nicht erforderlich gesehen.

Fußweg Schultenberg (zu 5)

Wie bereits mehrfach dargelegt ist es u.a. Ziel des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die vorhandene planungsrechtliche Grundlage für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung durch eine Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen/ Wohngebäude zu konkretisieren. Ein „Mehrfamilienhaus“ mit mehr als 2 Wohnungen/ Wohngebäude ist somit, wie auch im kompletten Geltungsbereich des laufenden Bauleitplanverfahrens, unzulässig.

Parksituation (zu 6)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen die durch die Wohnbebauung (Bestands- und Neubebauung) ausgelösten privaten Stellplatzverpflichtungen generell auf dem jeweils eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren vom jeweiligen Bauherren individuell nachzuweisen. Insofern ist nur der anteilige jeweilige Besucherverkehr im öffentlichen Verkehrsraum verortet.

Die Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) oder offenen Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür festgesetzten Flächen herzustellen. Die Dimensionierung dieser Flächen ist so gewählt, dass vor den Garagen/ Carports ausreichend Fläche zur Aufstellung eines weiteren Fahrzeugs vorhanden ist, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Die Stadt Mülheim verfügt derzeit über keine Stellplatzsatzung, die eine über den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzschlüssel erhöhten Nachweis fordert. Dennoch ist es jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht, da der Bebauungsplan hierfür die erforderliche Flexibilität bereitstellt.

Wendehammer Oesterwindweg/ Zufahrt zu den geplanten Grundstücken (zu 7)

Ihrer Empfehlung wurde entsprochen. Die Sicherstellung der Anbindung der privaten Anliegergrundstücke im Reinen Wohngebiet WR₁ an die öffentliche Verkehrsfläche Oesterwindweg und somit die Regelung der zukünftigen Nutzungsansprüche an der privaten Erschließung werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger geregelt.

Hinweis:

Die Einwand erhebende Person hat ergänzend Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 3. Juli 2020 08:46
An: Schulte Tockhaus, Simone; Blasch, Felix
Cc: [REDACTED] Vermeulen, Peter
Betreff: Bebauungsplanverfahren H20 - Herausnahme des Grundstücks Schultenberg [REDACTED] aus dem Planungsbereich H20
Anlagen: [REDACTED].pdf; Schulten Berg.pdf

Sehr geehrter Herr Blasch,
sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

zunächst möchte ich mich noch einmal für den Termin vom 23.06.2020 mit Ihnen Frau Schulte Tockhaus bedanken.

Wie bereits besprochen, möchte ich Sie bitten, das Grundstück Schultenberg [REDACTED] in 45470 aus dem Geltungsbereich des Planungsbietes herauszunehmen.

Begründung :

Dieses Grundstück befindet sich, wie auch das Grundstück Schultenberg [REDACTED] in einer topographisch anderen Situation als die Grundstücke , nördlich der Strasse Schultenberg und des Oesterwindweges (Höhenunterschied).

Einen städtebaulichen Anlass für einen B-Plan gibt es nur für die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke, insbesondere das Grundstück Schultenberg [REDACTED]. Nicht aber für die Bestandsbebauungen.

Es gibt auch keinen städtebaulichen Anlass, dieses Grundstück zu überplanen. Es gibt eine Bestandsbebauung - wie auch beim Grundstück Schultenberg [REDACTED] - und Baurecht mit klaren Baulinien und Baugrenzen und entsprechenden Beschränkungen aus dem B-Plan H5.

Auch die betroffenen Nachbarn vom Schultenberg haben mit email vom 15.04.2020 an Herrn Vermeulen erklärt, dass Sie zwar den Aufstellung des B-Plans begrüßen und ihn für das Grundstück Schultenberg [REDACTED] (zu bebauendes Grundstück) für zwingend notwendig erachten, aber [REDACTED] (Schultenberg [REDACTED]) anregt dass das Grundstück Schultenberg [REDACTED] nicht im Plangebiet liegen sollte.

Eine entsprechende Erklärung des Nachbarn Schultenberg [REDACTED] liegt mir ebenfalls vor und für ich dieser Email bei.

Sehr geehrter Herr Blasch, sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus, ich hoffe Sie können meiner Einbringung nachkommen und das Grundstück Schultenberg [REDACTED] bei den weiteren Planungen herausnehmen.

Dies würde für die Stadt bedeuten dass sich der B-Plan weiter vereinfacht. Zumal es Zustimmung der Nachbarschaft gibt.

Umgekehrt würde mir die Stadt Mülheim leider keine Wahl lassen, als mich gegen eine weitere Einbeziehung des Grundstücks mit allen juristischen Mitteln zu wehren. Diesen Schritt würde ich extrem bedauern.

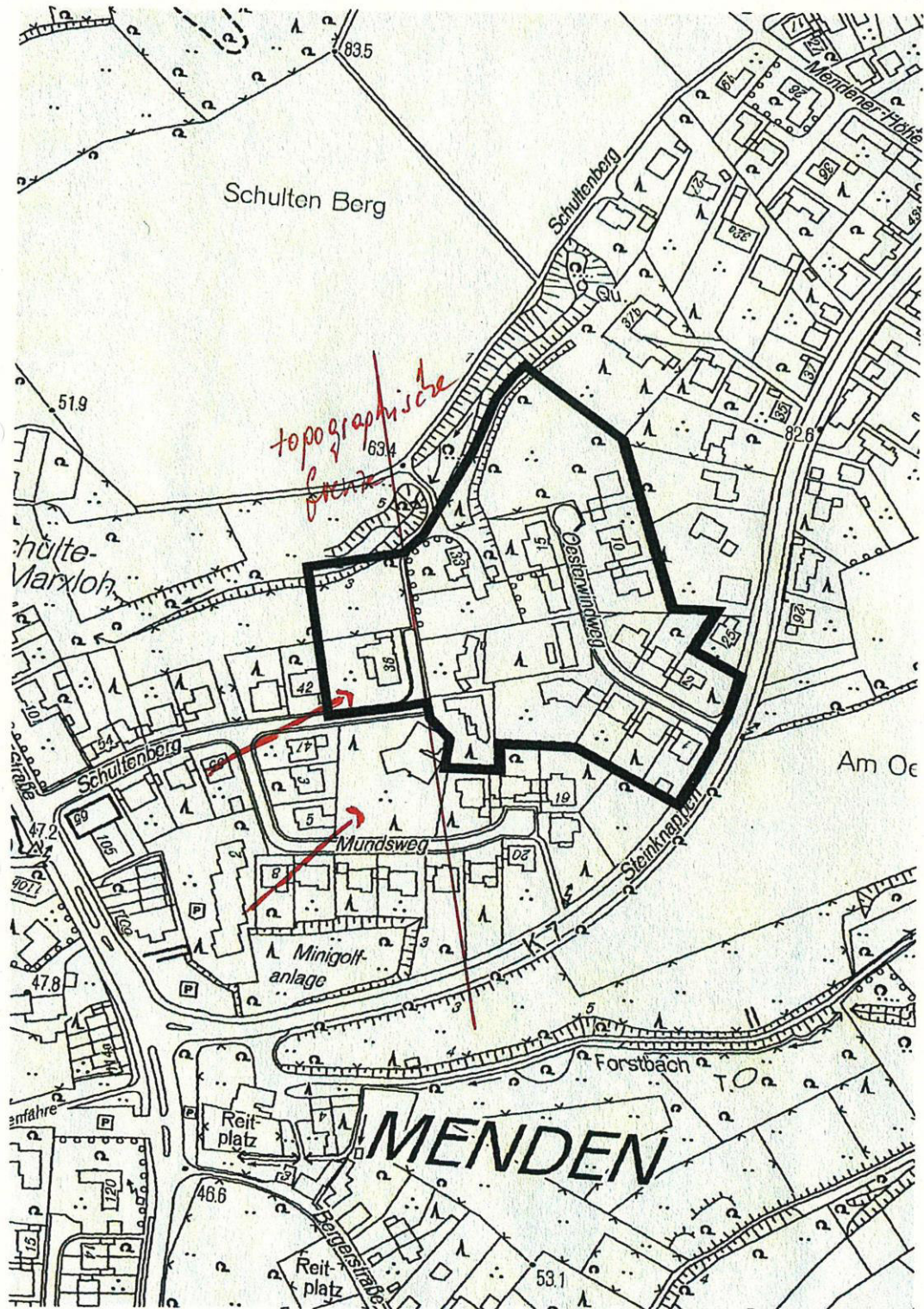
Ich hoffe also, dass Sie diesem Wunsch berücksichtigen können und freue mich auf Ihre Rückmeldung. Sehr geehrter Herr Blasch, es wäre schön wenn wir hierzu auch noch einmal telefonieren könnten. Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen



45470 Mülheim an der Ruhr





Einsender: 2, 3

Schreiben vom 03.07.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung gefolgt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurde zwischen der Aufstellung und der Auslegung verkleinert. Westlich bzw. nordwestlich des von der Straße Schultenberg abzweigenden Fußweges grenzen unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Geschützter Landschaftsbestandteil an, u.a. für diese Bereiche gibt es kein städtebauliches Planungserfordernis – beide Bereiche stehen für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung. Insofern befinden sich im Westen sowohl das Landschaftsschutzgebiet, der Geschützte Landschaftsbestandteil, die Straße Schultenberg sowie die westlich sich hieran anschließenden Grundstücksbereiche außerhalb des Geltungsbereichs des laufenden Bauleitplanverfahrens.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Stadt Mülheim an der Ruhr
-Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung-
Amt 61
Herrn Felix Blasch
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim an de

Düsseldorf, 17.07.2020
Unser Zeichen: [REDACTED]
[REDACTED]

**Aufstellung des Bebauungsplans H20 „Schultenberg/Oesterwindweg“
Unser Gespräch am 15.05.2020**

Sehr geehrter Herr Blasch,

wir kommen zurück auf das o. g. in Ihrem Haus geführte Gespräch, in dem wir die Interessenvertretung der [REDACTED] angezeigt haben.

Unsere Mandanten haben in der Folgezeit Kontakt mit dem Umweltamt aufgenommen, um unmittelbar zu klären, ob von dort aus Bedenken gegen eine Bebauung des unseren Mandanten gehörenden Grundstücks [REDACTED] bestehen. Das Gespräch wurde mit Herrn Vittinghoff und Herrn Angstmann geführt.

Im Ergebnis haben unsere Mandanten den Eindruck gewonnen, dass das Umweltamt keine durchgreifenden Einwände gegen eine Bebauung des Grundstücks hat. Allerdings muss ein Bau- fenster einen Abstand von 10 Metern zur Böschungsoberkante des benachbarten Gewässers einhalten. Ein möglicher Abstand zu den auf dem nördlich sich anschließenden Grundstück auf- stehenden Bäumen muss noch mit dem Regionalforstamt abschließend geklärt werden. Das Um- weltamt beurteilt die Fläche des Grundstücks unserer Mandanten, die als Wiesenfläche genutzt wird, nicht als so hochwertig, dass eine Bebauung grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Der Eingriff ist hiernach ausgleichbar.

Wir wiederholen deshalb unsere Anregung, auf dem o. g. Grundstück unserer Mandanten eine Bebauungsmöglichkeit in dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorzusehen. Städ- tebaulich dürften keine Gründe entgegenstehen, denn der sich nordöstlich anschließende Be- reich ist ebenfalls bebaut und eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandanten würde inso-

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]


- 2 -

fern einen Lückenschluss zwischen dem Flurstück 739 und der nördlich angrenzenden Grünfläche darstellen. Die Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken weist außerdem einen ähnlichen Abstand zur Grünfläche auf, wie dies bei einem möglichen Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandanten der Fall wäre. Die Gesamtkonzeption der Planung würde durch eine Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück unserer Mandanten nicht gestört.

Unsere Mandanten können sich im Übrigen vorstellen, dass die Verbreiterung des Stichwegs zur Straße Schultenberg bis zum Ende ihres Grundstücks geführt wird und nicht in der Mitte des Grundstückes endet, wie es derzeit vorgesehen. Sie können sich außerdem vorstellen, die benötigte Fläche für den Straßenausbau der Stadt Mülheim zur Verfügung zu stellen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregung. Unsere Mandanten stehen für eine Erörterung der Einzelheiten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Einsender: 4

Schreiben vom 17.07.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung, auf dem Grundstück Ihrer Mandanten eine Bebauungsmöglichkeit vorzusehen, nicht gefolgt.

Der Eindruck Ihrer Mandanten, „(...) dass das Umweltamt keine durchgreifenden Einwände gegen eine Bebauung des Grundstücks hat (...)“ ist nicht zutreffend. Zutreffend ist, dass über mögliche Einwände des Amtes für Umweltschutz nicht gesprochen wurde. Vielmehr wurde im zitierten Gespräch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr dargestellt, dass eine Bebauung des Wiesenbereiches naturschutzrechtlich voraussichtlich ausgleichbar wäre. Daraus leiten sich aber keine Schlüsse auf die Gesamtschau der betroffenen Umweltbelange und, wie in anderen Landschaftsschutzgebieten auch, kein Anspruch auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Zielsetzung „planungsrechtliche Sicherung künftiger Bebauungsmöglichkeiten“ ab. Diese ist hier auch aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) legt für den betreffenden Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den überlagernden Festlegungen „Regionale Grünzüge“ und „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ an. Eine Bebauungsmöglichkeit könnte somit nicht aus der Darstellung des RFNP entwickelt werden. Daneben gab es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Widerspruch seitens der Unteren Naturschutzbehörde gegen die ursprüngliche Straßenplanung im Bereich des von der Straße Schultenberg abzweigenden Fußweges.

Zutreffend ist, dass sowohl das Landschaftsschutzgebiet als auch der Geschützte Landschaftsbestandteil für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung stehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurde daher zwischen der Aufstellung und der Auslegung verkleinert. Insofern befinden sich im Westen u.a. sowohl das Landschaftsschutzgebiet, der Geschützte Landschaftsbestandteil als auch die Straße Schultenberg außerhalb des Geltungsbereichs des laufenden Bauleitplanverfahrens.

5

Tuschen, Dagmar

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 30. Juli 2020 08:40
An: Tuschen, Dagmar; Schulte Tockhaus, Simone; Blasch, Felix
Betreff: Eingabe zu dem Bebauungsplanverfahren Schultenberg/Oesterwindweg (H 20)

Sehr geehrte Frau Tuschen,

sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

sehr geehrter Herr Blasch,

als Eigentümer und Bewohner des Hauses am Oesterwindweg [REDACTED] sind wir von dem Bebauungsplanverfahren Schultenberg/Oesterwindweg (H 20) unmittelbar betroffen. Wir bitten Sie, die folgenden Punkte unter bauplanungs-, naturschutz- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Aspekten zu prüfen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Erhalt einer Eiche und weiterer Bäume und Sträucher

[REDACTED] auf dem Flurstück 1336 steht eine Eiche. Die Eiche fällt sowohl von der Straße als auch von den umliegenden Grundstücken besonders in den Blick. Sie ist einer der markantesten Bäume vor dem Wald. Den Stammdurchmesser schätzen wir auf 3 Meter, die Höhe auf 20 Meter und den Durchmesser der Baumkrone ebenfalls auf 20 Meter. Die Eiche war bislang Teil eines begrünten und mit großen Bäumen und Sträuchern bewachsenen Streifens, der sich auch über die Flurstücke 1187 und 1188 zieht. Mit Rodungsarbeiten im April wurde auf dem Flurstück 1336 ein Durchbruch in diesen Streifen geschlagen, der als Zufahrt zu dem Flurstück 1336 und weiteren Flurstücken genutzt werden soll.

Aus unserer Sicht ist die Eiche erhaltenswert. Mit ihrer Größe dient sie der Belüftung und Beschattung einer großen Fläche. Außerdem bildet sie, wie der gesamte mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Streifen einen Übergang zum naheliegenden Wald und dient damit dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. So setzt auch bereits der Bebauungsplan Oesterwindweg (H 13) einen Teil der Fläche als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest, dabei ist die Eiche jedoch nicht einbezogen. Zu berücksichtigen ist aber, dass seit Aufstellung des Bebauungsplanes Oesterwindweg (H 13) 21 Jahre vergangen sind. Auch die Ziele der Planung für den Bebauungsplan Schultenberg/Oesterwindweg (H 20) sprechen aus unserer Sicht für den Erhalt der Eiche und auch des gesamten bewachsenen Streifens, vor allem die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen und eines locker bebauten und stark durchgrünten Reinen Wohngebietes.

2. Zufahrt zu dem letzten noch unbebauten Grundstück am Ende des Oesterwindweg

Am Ende des Oesterwindweg gibt es ein letztes, noch unbebautes Grundstück. Das Grundstück liegt am Kopf der Wendeanlage. Aus unserer Sicht sollte die Zufahrt zu dem Grundstück verbindlich geregelt werden. Diese sollte mittig der Wendeanlage liegen, also in Fortführung des Straßenverlaufes des Oesterwindweg. Anderenfalls müssten Fahrzeuge, die auf das Grundstück fahren, eine „Schlängellinie“ entlang der Wendeanlage fahren. Dies könnte die Sicherheit des Straßenverkehrs beeinträchtigen, da im Unterschied zu den übrigen Zufahrten kein „Abbiegen“ auf das eigene Grundstück notwendig ist, das Heranfahen an das Grundstück also mit einer höheren Geschwindigkeit erfolgen könnte. Aus diesem Grund sollte, für den Fall dass die Zufahrt nicht wie auf den übrigen Grundstücken am Oesterwindweg als Stellplatz, sondern als weiterführende Privatstraße gestaltet wird, auch eine Verkehrsregelung erfolgen.

3. Gebäudehöhen

Ziel der Planung ist weiter die planungsrechtliche Sicherung einer homogenen städtebaulichen Gestaltung durch Festsetzung einer der Umgebungsbebauung sowie dem Landschaftsbild angemessenen maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN).

Dabei ist aus unserer Sicht zu beachten, dass sich die beiden Straßenseiten am Oesterwindweg deutlich voneinander unterscheiden. Auf unserer Seite des Oesterwindweg (ungerade Hausnummern) beginnt die Bebauung mit eingeschossigen Häusern mit Spitzdächern. Daran schließen sich drei eingeschossige Flachdachbungalows an. Auf der von uns aus gesehen gegenüberliegenden Straßenseite (gerade Hausnummern) beginnt die Bebauung wieder mit eingeschossigen Häusern mit Spitzdächern. Darauf folgt dann der neue, auf Grundlage des Bebauungsplanes H 13 entstandene Bauabschnitt. Auf ein Haus mit einem Geschoss und Walmdach folgen ein eingeschossiges Haus mit Flachdach und ein eingeschossiges Haus mit Staffelgeschoss und Walmdach. Dabei variieren die Gebäudehöhen deutlich. So sollte es aus unserer Sicht nicht aussehen.

Wir bitten darum, auf eine Homogenität der Bebauung hinzuwirken und festzusetzen, dass sich die Höhe von Gebäuden, die neu errichtet oder geändert werden, an der Geschossigkeit und den Gebäudehöhen der vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauung orientieren muss. Hierzu

könnten am Oesterwindweg verschiedene Abschnitte gebildet werden (eingeschossige Ursprungsbebauung mit Spitzdächern am Anfang des Oesterwindweg, eingeschossige Bebauung mit Flachdachbungalows auf unserer Straßenseite am Ende des Oesterwindweg und eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und Walmdach auf der anderen Straßenseite am Ende des Oesterwindweg). Dabei ist, wie in dem Darlegungstext beschrieben, auch die Topographie zu beachten.

Für den Abschnitt auf unserer Straßenseite ist uns wichtig, dass eine eingeschossige Bebauung mit Flachdachbungalows begrenzt durch die Höhe der vorhandenen Gebäude festgesetzt wird. Dabei muss die Errichtung von Staffelgeschossen oder sogar Doppelstaffelgeschossen ausgeschlossen werden („strenge Eingeschossigkeit“).

4. Abnahme der Bebauungsdichte zur Natur

Das an das Bebauungsplangebiet angrenzende Siepental ist als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan ausgewiesen. Aus unserer Sicht sollte die Bebauung abnehmen, je näher sie an das Siepental heranrückt. Ein unmittelbares Heranrücken der Bebauung an den Wald muss bereits aus Gründen der Sicherheit durch die Festsetzung eines Waldabstandes verhindert werden. Auch hierfür sehen wir die Grundlage in den Zielen der Planung, wonach das Siepental vor heranrückender Bebauung geschützt werden soll. Der Schutz des Siepentalen ist außerdem ein öffentlicher Belang.

In diesem Zusammenhang bitten wir Sie auch zu prüfen, inwieweit auf den letzten vorhandenen freien Flächen als Übergang zum Wald Grünflächen festgesetzt werden können. In einem uns aus einer Akteneinsicht vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.06.2019 ist z. B. das Flurstück 1336 als Grünfläche gekennzeichnet.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

45470 Mülheim an der Ruhr

Einsender: 5

Schreiben vom 30.07.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen. Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über Normalhöhennull (NHN) sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude festzusetzen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Auf Ihre schriftlich vorgebrachten Anregungen gehe ich im Einzelnen wie folgt ein:

Erhalt einer Eiche und weiterer Bäume und Sträucher (zu 1)

Ihr Eindruck, die Flurstücke 1336, 1187 und 188 seien ein begrünter und mit großen Bäumen und Sträuchern bewachsener Streifen, ist subjektiv nachvollziehbar. Objektiv gesehen lagen u.a. die Flurstücke 1336 und 1187 bereits innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“. Neben Begrünungsfestsetzungen wurden dort auch überbaubare Flächen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt – es besteht also diesbezüglich ein (aktuell noch nicht umgesetztes) Baurecht. Ziel des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ ist, wie bereits dargelegt, neben Begrünungsfestsetzungen eine Konkretisierung bestehender Festsetzungen z.B. mittels einer Höhenbeschränkung von Gebäuden über NHN sowie einer Beschränkung der maximalen Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude.

Das Flurstück 1188 hingegen liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) – eine entsprechende Baugenehmigung wurde dem Bauherren entsprechend seinem bei der zuständigen Stelle gestellten Bauantrag erteilt.

Im Verfahrensverlauf des laufenden Bauleitplanverfahrens wurde durch ein externes Büro ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt. Als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) stellt dieser die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 13 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume (hierunter fällt auch die von Ihnen benannte „Eiche“) gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen.

Zufahrt zu dem letzten noch unbebauten Grundstück am Ende des Oesterwindweg (zu 2)

Die Sicherstellung der Anbindung der privaten Anliegergrundstücke im Reinen Wohngebiet WR₁ und somit der von Ihnen angesprochenen Grundstücke „am Ende des Oesterwindwegs“ an die öffentliche Verkehrsfläche Oesterwindweg wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger geregelt. Die zukünftigen Nutzungsansprüche an der privaten Erschließung sind somit geregelt. Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen und ist auch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Gebäudehöhen (zu 3)

Ihrer Anregung, die Gebäudehöhen sowohl der Bestands- als auch der künftigen Neubebauung betreffend wurde grundsätzlich gefolgt.

Analog den in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ getroffenen Festsetzungen werden im laufenden Bauleitplanverfahren zwei unterschiedliche Reine Wohngebiete (WR₁ und WR₂) mit individuellen überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Wohngebiete unterscheiden sich nach der zulässigen Grundflächenzahl sowie nach der zulässigen Dachform – Flachdach (FD) bzw. geneigtes Dach (GD) – und übernehmen somit die rechtskräftigen Festsetzungen.

Die Gebäudehöhenbegrenzung in m über Normalhöhennull (NHN) erfolgt für die Bestandsbebauung pro Baufeld individuell entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung. Die Gebäudehöhenbegrenzung in m über NHN für die aktuell noch

nicht bebauten Bereiche erfolgt pro Baufeld unter Berücksichtigung der für die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft getroffenen Festsetzungen.

Abnahme der Bebauungsdichte zur Natur (zu 4)

Ihrer Anregung, „(...) ein unmittelbares Heranrücken der Bebauung an den Wald (...) durch die Festsetzung eines Waldabstandes (..)“ zu verhindern, wird gefolgt.

Wie bereits dargelegt ist es insbesondere Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über NHN sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne (hier: „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“) bleiben von der Neuaufstellung nahezu unberührt. Dies beinhaltet insbesondere auch die derzeit rechtlich zulässige Distanz zwischen überbaubarer Fläche einerseits und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzender Waldfläche andererseits. Analog der ursprünglichen Festsetzung erfolgt auch im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die Festsetzung von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig. Aufgrund unterschiedlicher Bestandsbiotope und zum Erreichen einer ausreichenden Bestimmtheit werden für diese entsprechend den im LBP hierfür formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen zwei Teilflächen festgesetzt (*Teilfläche U 1* und *Teilfläche U 2*, begleitend zu *Teilfläche U 1*). Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt die Tiefe dieser Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des angesprochenen Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ befindet sich im nordwestlichen Plangebiet (hier: Flurstück 441) Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als *Fläche für Wald* festgesetzt und damit in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern. Somit wird der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz bezüglich empfohlener Waldabstände hinreichend Rechnung getragen. Es erfolgt durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg - H 20“ somit keine Verschlechterung der Bestandssituation, festgesetzte Baumöglichkeiten waren bereits zulässig.

Insofern wurde Ihrer Forderung nach Festsetzung eines Schutzstreifens zum Siepental und zum Wald gefolgt.

6

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Tuschen, Dagmar
Gesendet: Dienstag, 11. August 2020 09:46
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: WG: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Von: Blasch, Felix
Gesendet: Dienstag, 11. August 2020 08:52
An: Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Bitte z.V. H 20.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Felix Blasch

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6101 Fax: (02 08) 455-58-6199
E-Mail: felix.blasch@muelheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

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

Von: Blasch, Felix
Gesendet: Dienstag, 11. August 2020 08:51
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Sehr geehrter [REDACTED],

Ihre Stellungnahme nehme ich selbstverständlich zum Verfahren, weise aber jetzt schon darauf hin, dass die von Ihnen angeführten Belange kein Gegenstand der Bauleitplanung sind. Der Immissionsschutz bei Baustellen ist in entsprechenden Fachgesetzen geregelt und Sache der Immissionsschutzbehörden (in Mülheim: Umweltamt). Hierzu können in Bebauungsplänen keine Regelungen getroffen werden. Ich gebe Ihre Anregung einer zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeiten aber gerne an den Bauherrn weiter. Was die Sauberkeit von Baustellen bzw. die Verschmutzung angrenzender Straßen angeht, so können Sie bei über das übliche, nicht gänzlich vermeidbare Maß hinausgehenden Verschmutzungen die Bauaufsicht informieren. Die Kollegen sprechen dann den Bauleiter/die Bauleiterin an.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Felix Blasch

--

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6101 Fax: (02 08) 455-58-6199

E-Mail: felix.blasch@muelheim-ruhr.de
<https://www.muelheim-ruhr.de/>

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

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 10. August 2020 18:24
An: Blasch, Felix
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Sehr geehrter Herr Blasch,

bzgl. des Bebauungsplans H 20 mache ich hiermit folgende weitere Eingabe:

- es sollte bei Bauarbeiten auf das Einhalten der Wohnruhe der Anwohner geachtet werden, d.h. insbesondere Beginn der Arbeiten erst ab 7:30 Uhr und keine Bauarbeiten etc. am Wochenende (Reduzierung der Lärmbelästigung)
- es sollte bei Bauarbeiten auf das Einhalten der Sauberkeit geachtet werden, d.h. Ergreifung von Maßnahmen zur Reduzierung von Staub und Dreck bei den Arbeiten und der Straße (Reduzierung der Schmutzbelästigung)

Herzlichen Dank und viele Grüße

[REDACTED]

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Tuschen, Dagmar
Gesendet: Dienstag, 25. August 2020 06:14
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: WG: Eingabe zum Bebauungsplan H 20
Anlagen: Luftbild Bebauungsplan.jpg

Von: Blasch, Felix
Gesendet: Montag, 24. August 2020 15:56
An: Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Bitte z. Verfahren H 20 nehmen. Danke!

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Felix Blasch

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 20. August 2020 18:33
An: Blasch, Felix
Cc: kreisgruppe@bund-muelheim.de; info@baumwatch.org; info@nabu-ruhr.de
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplan H 20

Sehr geehrter Herr Blasch,

hiermit reiche ich 2 Aspekte als Eingabe zum Bebauungsplan H 20 ein.

1. Punkt:

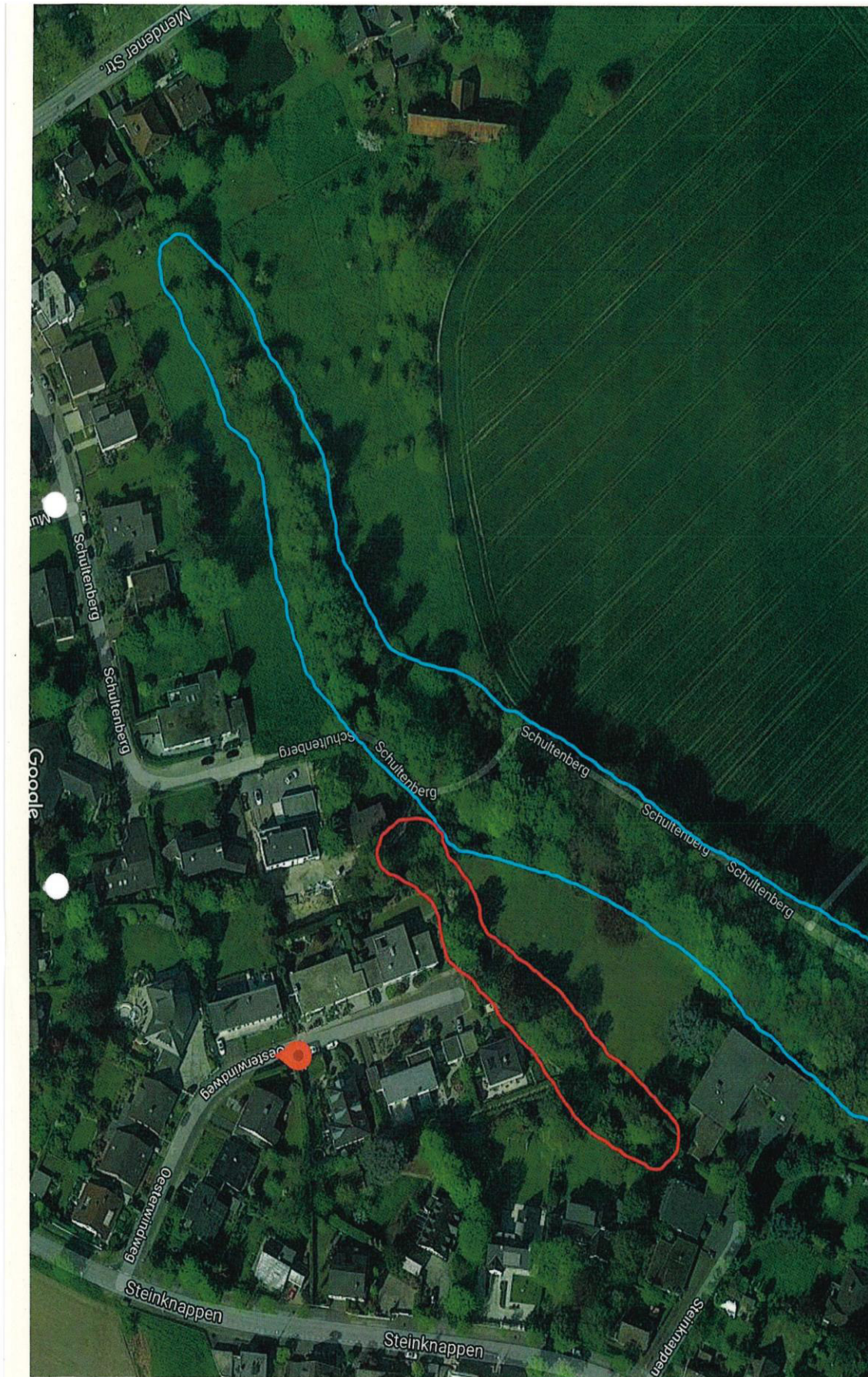
Das Plangebiet des Bebauungsplans H 20 grenzt sowohl an ein Landschaftsschutzgebiet als auch an das Siepental (Bachlauf am Schultenberg), welches als besonders geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr ausgewiesen ist und daher wie ein Naturschutzgebiet einzustufen ist. Daher bitte ich Sie auch die gesetzlich vorgeschriebene Einbindung der Natur- und Umweltschutzverbände zu beachten und um entsprechende Stellungnahmen der Vereine und Verbände zu bitten. Insbesondere bitte ich den Naturschutzbund Ruhr e.V., den BUND Mülheim an der Ruhr und BaumWatch Mülheim an der Ruhr einzubinden und um Stellungnahmen zum Schutz von Umwelt, Landschaft, Wald, Natur, Klima, Gewässer und Arten im Plangebiet H 20 zu bitten.

2. Punkt:

In dem als Anlage beigefügten Luftbild habe ich das Waldgebiet des geschützten Landschaftsbestandteiles (Siepental) blau umrandet. Ich bitte zu prüfen, ob der mit dichten und hohen Bäumen bewachsende, große und zusammenhängende Streifen im Plangebiet des Bebauungsplans H 20 (rot markiert) nicht ebenfalls als Wald einzustufen ist.

Herzlichen Dank und viele Grüße

[REDACTED] 45470 Mülheim an der Ruhr, [REDACTED]



Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 13. Oktober 2021 13:46
An: Stimming, Isabel; Tuschen, Dagmar; Schulte Tockhaus, Simone; Blasch, Felix
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplanverfahren H 20
Anlagen: Waldabstand zum Bachlauf am Schultenberg.jpg

Sehr geehrte Frau Stimming,
Sehr geehrte Frau Tuschen,
Sehr geehrte Frau Schulte-Tockhaus,
Sehr geehrter Herr Blasch,

hiermit reiche ich diese Eingabe zum Bebauungsplanverfahren H20 ein. Ich bitte Sie, die folgenden beiden Punkte zu prüfen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend zu berücksichtigen:

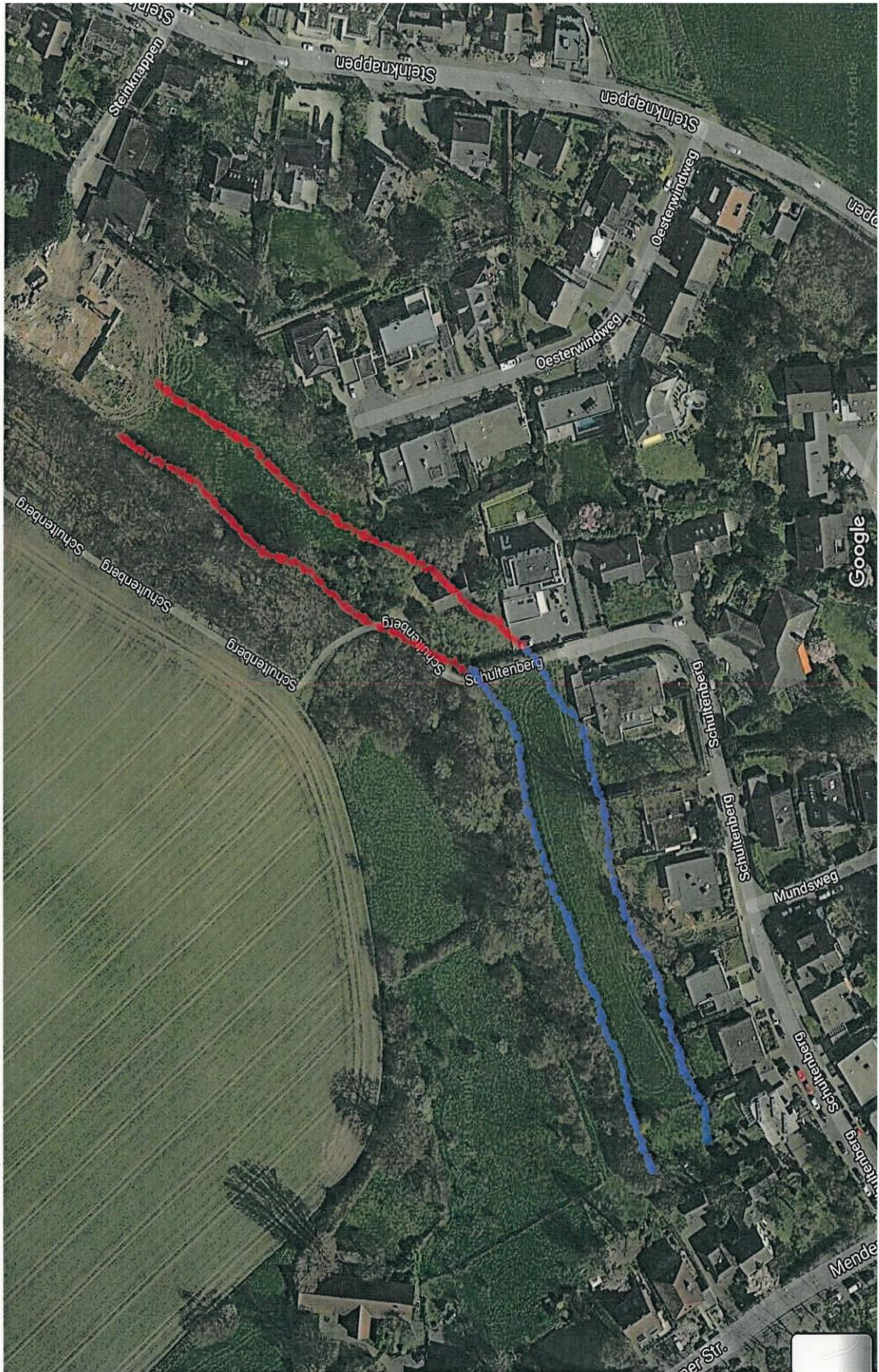
- 1.) Wie gemäß des beigefügten Bildes ersichtlich, wurde seinerzeit für die Bebauung am Schultenberg ein Waldabstand von 30 m zwischen den Wohngebäuden und dem Bachlauf am Schultenberg/Siepentel/Wald (im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen) eingehalten (siehe blaue Linien). Im Rahmen des Bebauungsplans H 20 sollte dieser Schutzstreifen ebenfalls eingehalten und in nordöstlicher Richtung fortgesetzt werden (siehe rote Linien). Damit wird auch der Forderung des zuständigen Regionalforstamtes Ruhrgebiet Rechnung getragen. Die Sicherung eines Waldabstandes im Übergang zum Siepentel wird auch auf S. 11 des Darlegungstextes zum Einleitungsbeschluss als konkretes Ziel des Bebauungsplans H 20 aufgeführt.
- 2.) Frau Schirmer (Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde) hat mitgeteilt, dass neben dem Schmutzabwasser des Bauvorhabens „Wohnquartier am Steinknappen“ [REDACTED] zum Bau von drei Mehrfamilienhäusern nunmehr auch das Niederschlagsabwasser dem Mischwasserkanal am Oesterwindweg zugeführt werden soll. Dieser Sachverhalt scheint sich – warum auch immer – im Laufe des Jahres geändert zu haben, da nach der ursprünglichen Planung eine Entwässerung des Niederschlagsabwassers auch zur Entlastung des Mischwasserkanals ökologisch und ökonomisch sinnvoll in den angrenzenden Bachlauf am Schultenberg erfolgen sollte. Seit Jahren weisen diverse Anwohner des Oesterwindweg darauf hin, dass es insbesondere bei Starkregenereignissen zu Überflutungen des Oesterwindweg kommt, sodass das Niederschlagswasser insbesondere auf westlicher Seite des Oesterwindweg bis zur Haustür steht. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Dimensionierung und des Gefälles des Mischwasserkanals am Oesterwindweg das Abwasser nicht optimal in den Mischwasserkanal am Steinknappen abführen. Eine nunmehr geplante Einleitung des Schmutz- und Niederschlagsabwassers des Wohnquartiers Steinknappen in den Mischwasserkanal Oesterwindweg führt zu einer weiteren Verschärfung der bereits bestehenden Situation insbesondere bei Starkregenereignissen. Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens H 20 eine weitere Bebauung am Oesterwindweg hinter dem Wendekreis erwogen werden, sollte die zuvor beschriebene Problematik der Dimensionierung des Mischwasserkanals am Oesterwindweg berücksichtigt werden. Die Anwohner befürchten durch eine weitere Einleitung von zusätzlichem Schmutz- und Niederschlagsabwasser in den bestehenden Mischwasserkanal Probleme und Schäden am Eigentum bei Starkregenereignissen, da der bestehende Mischwasserkanal hierfür vor Jahrzehnten nicht geplant und ausgelegt wurde und was auch die bereits bestehenden Probleme bei Starkregenereignissen dokumentiert haben.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED] Mülheim an der Ruhr

[Seite]



Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. April 2022 11:30
An: Stimming, Isabel
Cc: Blasch, Felix; Tuschen, Dagmar
Betreff: Eingabe zum Bebauungsplanverfahren H20

Sehr geehrte Frau Stimming,

wie Sie sicherlich schon wissen, sind in den letzten Wochen einige Bäume aus dem Siepental auf das Grundstück von [REDACTED] gekippt und haben dabei an mehreren Stellen den Zaun beschädigt. Die Bäume sind bei einem normalen Sturm umgefallen. Sie können sich ja selbst einen Eindruck verschaffen, da die umgekippten Bäume immer noch auf dem Zaun liegen. Es ist zu befürchten, dass bei einem extremen Sturmereignis noch viel schlimmere Schäden entstehen könnten, wenn die geplante Bebauung an den Wald heranrückt und die höher gewachsenen Bäume umkippen und dabei Leib und Leben gefährden.

Wir bitten Sie vor dem Hintergrund der jüngst umgestürzten Bäume daher nochmals eindringlich, den von Wald und Holz NRW aus nachvollziehbaren Gründen empfohlenen Waldabstand zur Wohnbebauung bei den Planungen des Bebauungsplans H20 zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einsender: 6

Schreiben vom 10.08.2020, 20.08.2020, 13.10.2021 sowie 25.04.2022

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen. Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über Normalhöhennull (NHN) sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude festzusetzen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Auf Ihre schriftlich vorgebrachten Anregungen gehe ich im Einzelnen wie folgt ein:

Baustellenorganisation

Die von Ihnen angeführten Belange sind kein Gegenstand der Bauleitplanung und können daher nicht im Rahmen eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführten Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Der Immissionsschutz bei Baustellen ist in entsprechenden Fachgesetzen geregelt und Sache der Immissionsschutzbehörden (in Mülheim an der Ruhr: Amt für Umweltschutz). Hierzu können in Bebauungsplänen keine Regelungen getroffen werden. Ihre Anregung einer zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeiten wurde aber durch die Verwaltung gerne an den Bauherrn weitergegeben. Bezüglich der Sauberkeit von Baustellen bzw. die Verschmutzung angrenzender Straßen, die über das übliche, nicht gänzlich vermeidbare Maß hinausgehen, informieren Sie bitte das zuständige Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege. Die Mitarbeitenden sprechen dann den Bauleiter/die Bauleiterin an – alternativ steht es Ihnen selbstverständlich frei eigenständig mit der Bauleitung zu kommunizieren.

Sie reichten weitere 2 Aspekte als Eingabe ein, hierzu Folgendes:

Zu: 1. Punkt

Ein Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren mit gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten, z.B. zwei Stufen sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitigen Beteiligungen (die erste Beteiligungsstufe) für das Bebauungsplanverfahren „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgten im Frühsommer 2020. Die

Umweltverbände werden grundsätzlich durch das zuständige Fachamt (hier: Amt für Umweltschutz) beteiligt und somit in den Verfahrensablauf eingebunden.

Zu: 2. Punkt

Ihrer Bitte um Prüfung, ob weitere Flächen als „Wald“ eingestuft werden können, wurde entsprochen.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ eine als „Wald“ bewertete Fläche (hier: Flurstück 441). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als *Fläche für Wald* festgesetzt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern.

Ein Großteil der weiteren, von Ihnen angesprochenen Baumstrukturen befindet sich gemäß der Karte „Maßnahmen“ des LBP innerhalb der Umgrenzung von *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, vom Oesterwindweg nordöstlich abzweigend. Weitere Bäume wurden zwischenzeitlich aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Fällung freigegeben, für weitere Bäume gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Eine eigenständige Festsetzung zu erhaltener Einzelbäume ist nicht erforderlich. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. Für weitere Bäume gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen.

Der LBP zeigt aber auch einen Konflikt auf: in der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ festgesetzten Baugrenze des nördlichen Baufeldes auf

Grundstück 1187 und der östlichen *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf diesem Grundstück wird dieser Konflikt gesehen. Bei Ausnutzung des ursprünglich festgesetzten Baufensters und z. B. Errichtung eines Gebäudes auf der Baugrenze, ist von erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich insbesondere der Bäume 19 und 21 (s. Baumaufnahme LBP) mit Stammumfängen gem. Baumkataster von 4,1 m bzw. 2,5 m auszugehen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ das Baufeld so verkleinert, dass mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Hierdurch werden die für die Versorgung und Standfestigkeit wesentlichen Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor baulichen Tätigkeiten geschützt. Des Weiteren werden durch die Verschiebung der Baugrenze Eingriffe in den natürlichen Kronenwuchs gemindert.

Waldabstand/ Schutzstreifen Siepental (zu 1)

Ihre Ausführung, „(...) wurde seinerzeit für die Bebauung am Schultenberg ein Waldabstand (...) eingehalten (...)“ ist so nicht ganz richtig dargestellt. Zutreffend ist, dass im Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, die als *Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.12 Witthausbusch* festgesetzt sind. Der von Ihnen erwähnte „Schutzstreifen“ ist ein kleiner Teilbereich dieses insgesamt ca. 53,6 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Das Areal geht in das als *Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.2.8 Bachtal am Schultenberg* im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr festgesetzte Siepental über.

Ihrem Vorschlag, den Schutzstreifen in das Plangebiet hinein fortzusetzen (...)“ wird teilweise gefolgt. Der Forderung nach 30 m Abstand „zwischen den Wohngebäuden und dem Bachlauf“ wird so nicht gefolgt. Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es, insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über Normalhöhennull (NHN) sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Dies beinhaltet insbesondere auch die derzeit rechtlich zulässige Distanz zwischen überbaubarer Fläche einerseits und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzender Waldfläche andererseits. Analog der ursprünglichen Festsetzung erfolgt auch im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die Festsetzung von *Flächen mit Bindungen für*

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig. Aufgrund unterschiedlicher Bestandsbiotope und zum Erreichen einer ausreichenden Bestimmtheit werden für diese entsprechend den im LBP hierfür formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen zwei Teilflächen festgesetzt (*Teilfläche U 1* und *Teilfläche U 2*, begleitend zu *Teilfläche U 1*). Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt die Tiefe dieser Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des angesprochenen Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ befindet sich im nordwestlichen Plangebiet (hier: Flurstück 441) Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als *Fläche für Wald* festgesetzt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern. Somit wird der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz bezüglich empfohlener Waldabstände hinreichend Rechnung getragen. Es erfolgt durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ somit keine Verschlechterung der Bestandssituation, festgesetzte Baumöglichkeiten waren bereits zulässig. Die bereits heute bestehende Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (= Waldunterhaltungspflichtiger) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ nicht tangiert. Die Verkehrssicherungspflicht für die als Waldrand festgesetzte Waldfläche obliegt weiterhin dem Eigentümer.

Insofern wurde Ihrer Forderung nach Festsetzung eines Schutzstreifens zum Siepental und zum Wald gefolgt.

Entwässerung (zu 2)

Ihre Aussage „(...) sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens H 20 eine weitere Bebauung am Oesterwindweg (...) erwogen werden (...)“ ist nicht zutreffend. Wie eingangs bereits erläutert, überplant der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung

u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen. Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über NHN sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude festzusetzen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen, es erfolgt keine Ausweitung der Baumöglichkeiten.

Die Grundstücksbereiche des Reinen Wohngebietes WR₁ nördlich der Wendemöglichkeit des Oesterwindweges werden erstmals bebaut, versiegelt bzw. an die Kanalisation angeschlossen (somit nach dem 01.01.1996), so dass die in diesem Bereich des Plangebiets anfallenden Niederschläge nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz ortsnah zur Versickerung zu bringen oder über eine Vorflut in das Gewässer einzuleiten sind. Im Zuge der Anwendung des Landeswassergesetzes ist gemäß Erlass ein Durchlässigkeitskoeffizient von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$ m/sec vorauszusetzen, um eine ausreichende Versickerungsleistung erzielen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oesterwindweg – H 13“ wurde 1999 ein Hydrologisches Gutachten erarbeitet, um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu untersuchen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung liegt der erforderliche Durchlässigkeitskoeffizient k_f nicht vor. Danach kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken generell nicht gefordert werden. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde bestätigt, dass die gutachterlichen Ergebnisse dieser Untersuchung auf das laufende Bauleitplanverfahren „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ übertragbar sind.

Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336, nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen, anfallende Niederschlagswasser nicht versickert sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Diese Auflage wurde im Übrigen seitens der Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl) auch für das von Ihnen ebenfalls angesprochene Bauvorhaben am Steinknappen, außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens gelegen, ausgesprochen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten

Bewirtschaftungsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung, als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Dieser Sachverhalt wurde sowohl in die Begründung als auch in den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ aufgenommen, zusätzlich erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

Wie Ihnen bereits im Januar 2021 durch die medl GmbH mitgeteilt wurde, wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachtöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Tuschen, Dagmar
Gesendet: Donnerstag, 3. September 2020 06:11
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: WG: Nachricht über Kontaktformular

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muehlheim-ruhr.de [mailto:webteam@muehlheim-ruhr.de] Im Auftrag von [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 17:20
An: Tuschen, Dagmar
Betreff: Nachricht über Kontaktformular

Gesendet von Benutzer: Gast

Diese Werte wurden eingegeben:

Empfänger: Dagmar Tuschen
Empfänger-E-Mail: Dagmar.Tuschen@muehlheim-ruhr.de

==Persönliche Angaben==

Name: [REDACTED]

Vorname: [REDACTED]

Straße: Oesterwindweg

Hausnummer: [REDACTED]

PLZ: 45470

Ort: Mülheim

E-Mail: [REDACTED]

==Nachricht==

Betreff: Schultenberg/Oesterwindweg

Text:

Sehr geehrte Frau Tuschen
als direkt betroffener Nachbar des geplanten Bauvorhabens am Oesterwindweg möchte ich folgende Eingaben zur Erarbeitung des neuen B-Plans H20 machen:

1. Festschreibung von 2 PKW Stellplätzen pro neuer Wohneinheit , um die Parkraumnot am Oesterwindweg nicht weiter zu vergrößern
2. Festschreibung der Verantwortung für den Erhalt und die Pflege des 5m breiten Baum-und Gehölzstreifens entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 1214/1215.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

==Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung==

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

Einsender: 7

Schreiben vom 02.09.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung teilweise gefolgt.

Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“. Beide Pläne schaffen jeweils die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung u.a. mittels der Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen. Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens ist es insbesondere eine Höhenbeschränkung von Gebäuden über Normalhöhennull (NHN) sowie die maximale Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude festzusetzen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Auf Ihre schriftlich vorgebrachten Anregungen gehe ich im Einzelnen wie folgt ein:

PKW Stellplätze pro neuer Wohneinheit (zu 1)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen die durch die Wohnbebauung (Bestands- und Neubebauung) ausgelösten privaten Stellplatzverpflichtungen generell auf dem jeweils eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren vom jeweiligen Bauherren individuell nachzuweisen. Insofern ist nur der anteilige jeweilige Besucherverkehr im öffentlichen Verkehrsraum verortet.

Die Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) oder Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür festgesetzten Flächen herzustellen. Die Dimensionierung dieser Flächen ist so gewählt, dass vor den Garagen/ Carports ausreichend Fläche zur Aufstellung eines weiteren Fahrzeugs vorhanden ist, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügt derzeit über keine Stellplatzsatzung, die eine über den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzschlüssel erhöhten Nachweis fordert. Dennoch ist es jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht, da der Bebauungsplan hierfür die erforderliche Flexibilität bereitstellt.

Erhalt und Pflege des Baum- und Gehölzstreifens (zu 2)

Ihrer Bitte um Festschreibung der Verantwortung für den Erhalt und die Pflege des Baum- und Gehölzstreifens wird gefolgt.

Ein Ziel des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ ist, analog den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“, die planungsrechtliche Sicherung eines locker bebauten und stark durchgrüntes Reinen Wohngebietes u.a. durch Festsetzung geeigneter Begrünungsmaßnahmen für Frei- und Vorgartenflächen. Im laufenden Bebauungsplanverfahren „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wird u.a. daher sowohl zwischen den Flurstücken 1214/ 1215 einerseits als auch dem Flurstück 1187 andererseits sowie auf den Flurstücken 1187 und 1336 im (Nord-)westlichen Geltungsbereich jeweils eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert im Übrigen aus der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ in gleicher Dimension getroffenen, analogen Festsetzung.

Unzutreffend ist jedoch Ihre Einschätzung, es handele sich lediglich um einen 5 m breiten „Baum- und Gehölzstreifen“ – insgesamt bemisst sich der festgesetzte Bereich auf insgesamt 10 m (5 m im Bereich des Flurstücks 1187 sowie weitere 5 m im Bereich der Flurstücke 1214/ 1215).

Im Verfahrensverlauf des laufenden Bauleitplanverfahrens wurde durch ein externes Büro ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt. Als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) stellt dieser die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35 lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen. Entsprechend den Vorgaben des LBP erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren darüber hinaus noch eine Unterteilung der *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* in zwei streifenartige Teilbereiche:

- a) Zusammenhängender Gehölzbestand mit Strauch- und Baumschicht in den mit stärkeren Gehölzen bestandenen Flächenteilen (u.a. auf dem Flurstück 1187 im Übergang zu den südöstlich angrenzenden Flurstücken 1214/ 1215) – *Teilbereich U 1* und
- b) Wiese mit lockerem Baumbestand und Baumgruppen (begleitend zu a, hier: Flurstücke 1214/ 1215)) – *Teilbereich U 2*.

Der LBP zeigt aber auch einen Konflikt auf: in der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ festgesetzten Baugrenze des nördlichen Baufeldes auf Grundstück 1187 und der östlichen *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf diesem Grundstück wird dieser Konflikt gesehen. Bei Ausnutzung des ursprünglich festgesetzten Baufensters und z. B. Errichtung eines Gebäudes auf der Baugrenze, ist von erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich insbesondere der Bäume 19 und 21 (s. Baumaufnahme LBP) mit Stammumfängen gem. Baumkataster von 4,1 m bzw. 2,5 m auszugehen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ das Baufeld so verkleinert, dass mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Hierdurch werden die für die Versorgung und Standfestigkeit wesentlichen Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor baulichen Tätigkeiten geschützt. Des Weiteren werden durch die Verschiebung der Baugrenze Eingriffe in den natürlichen Kronenwuchs gemindert.

Hinweis:

Die Einwand erhebende Person hat ergänzend Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung

EINGEGANGEN

13. März 2023

AMT 61

1

Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Str. 5
45468 Mülheim an der Ruhr

13.03.2023

Bebauungsplanentwurf „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich melde mich hiermit für mich selbst als Eigentümer des Wohnhauses [REDACTED] sowie namens und im Auftrag der sich im Jahre 2020 gegründeten Bürgerinitiative (vorrangig bestehend aus den Anwohnern am Oesterwindweg).

Im Hinblick auf den ausliegenden Bauungsplanentwurf bitten wir Sie, folgende Umstände im Rahmen der Anregungen zum Entwurf zu berücksichtigen:

1. Anregung zu Stellplätzen

In der heutigen Zeit ist es mehr als gewöhnlich, dass je Haushalt mindestens 2 PKW gehalten werden. Dies trifft umso mehr in hochwertigen Wohngebieten zu, da anzunehmen ist, dass das verfügbare Einkommen/Vermögen der künftigen Bewohner (Eigentümer oder auch Mieter) sogar ein drittes Fahrzeug zulässt. Insoweit ist es konsequent und folgerichtig, dass in hochwertigen Baugebieten der Stellplatzschlüssel auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit in der Bauungsplansatzung festgeschrieben wird. Durch diese Maßnahme wird der öffentliche Straßenraum von zusätzlichem Parkdruck entlastet und den tatsächlichen Gegebenheiten in einer zukunftsorientierten und lebensnahen Weise Rechnung getragen. Im Falle einer Verlagerung der parkenden Fahrzeuge (bei der 1-Stellplatz-Lösung) auf den Oesterwindweg ist eine ordnungsgemäße Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zu den angesprochenen Bauflächen infolge beidseitig parkender Fahrzeuge auf dem Oesterwindweg nicht mehr gewährleistet. Soweit in der Vergangenheit argumentiert wurde, dass innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Stellplatzsatzung verabschiedet wurde, ist dies u. E. völlig unbeachtlich. Welche Rechtsnorm spricht denn gegen eine Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 2



Mülheim an der Ruhr

Stellplätzen/Carports/Garagen je Wohneinheit, zumal genügend Fläche in dem attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntem Ein- und Zweifamilienhausgebiet vorhanden ist ?

Wir beantragen abweichend vom bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf den Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit im WR1 auf den unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich festzusetzen.

2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg mit 6 Wohneinheiten oder mehr führt an den Abfuhrtagen zu unerträglichen Situationen am Wendehammer. Ausgehend von 2 Abfallgefäßen je Wohneinheit am Wendehammer, der lediglich durch einen Schrammbord vom angesprochenen Baubereich getrennt ist, müssten diese 12 Gefäße auf der befahrbaren Wendefläche des Oesterwindweg platziert werden. Dies ist u. E. straßenverkehrsrechtlich unzulässig und führt zu völlig ungeordneten Verhältnissen in einem hochwertigen Wohngebiet.

Durch die Anlage eines zentralen Gefäßabstellplatzes könnte diese ungeordnete Situation unter Nutzung des vom Entsorgungsunternehmen angebotenen Vollservice bis 30 m vermieden werden.

Wir beantragen, in den Bebauungsplanentwurf einen Gefäßsammelplatz verbindlich einzuplanen.

3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

Die gesamte Bebauung an der Straße Oesterwindweg besteht aus freistehenden Häusern. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“ stellt im Darlegungstext (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) konsequenterweise dar:
„Ziele der PlanungZur Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntem Ein- und Zweifamilienhausgebietes **in Form von Einzelhäusern** ist es Ziel dieses Bebauungsplans, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu konkretisieren und aktuellen Erkenntnissen anzupassen.....“


Weiter:

„Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Mendener Straße/Steinknappen – H5“ ursprünglich vollzogene Festsetzung nur einzelner, großzügig dimensionierter





 Mülheim an der Ruhr

Baufenster für reine Wohngebäude **als Einzelhäuser** soll insgesamt wieder aufgenommen werden. Diese Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren für das komplette Plangebiet so dimensioniert werden, dass dort jeweils **nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann. Die Zahl der Wohneinheiten (WE)/Wohngebäude soll auf maximal 2 WE/Wohngebäude beschränkt werden. Dies soll dazu beitragen, eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung **in Form von Einzelhäusern** planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln.“

Die im Bebauungsplanentwurf auf den unbebauten Flächen im WR1 mit einer Zulässigkeit auch von Doppelhäusern dargestellte Nutzungsmöglichkeit widerspricht sowohl den Zielen der Planung als auch dem Bebauungs- und Nutzungskonzept. Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten pro Hälfte entsteht der Eindruck einer Mehrfamilienhaussiedlung. Dies ist völlig unstimmgig zur vorhandenen Bebauungsstruktur und sollte gerade durch den Neuentwurf ausgeschlossen werden.

Eine Mehrfamilienhausbebauung soll entsprechend des politischen Willens in diesem städtebaulich und naturschutzrechtlich sensiblen Bereich auf keinen Fall entstehen. Diese würde nicht der Planungsintention, der Errichtung von attraktiven Ein- und Zweifamilienhäusern im Übergang zur freien Landschaft entsprechen.

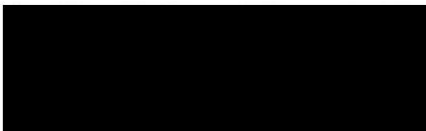
Auch die im Jahre 2020 vor Ort gewesenen Kommunalpolitiker hatten sich im Sinne der Errichtung nur von Einzelhäusern geäußert. O-Text: „Unser Mülheim braucht Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsschichten, auch für die sog. Upper-Class. Das Baugebiet am Oesterwindweg scheint aufgrund der bisherigen Gebäudestruktur nun einmal hervorragend geeignet zur weiteren Bebauung mit großzügigen Einfamilienhäusern zum adäquaten Wohnen von Unternehmensführern, die mit ihren Betrieben in Mülheim ansiedeln wollen.“

Wir beantragen, die Festsetzung im WR1 im Gebiet der unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer verbindlich nur auf Einzelhäuser zu beschränken.

4. Anregung zur Gesamtzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer maximalen Gesamtzahl von Wohneinheiten, die auf den z. Zt. noch vorhandenen unbebauten Flächen geschaffen werden können, würden die o. g. Ziele noch einmal manifestiert. Gleichzeitig schafft diese Festsetzung im Rahmen der Angebotsplanung Bauwilligen die Rechtssicherheit, dass sie ihre Investitionen wirklich in einer locker bebauten und stark durchgrünten Umgebung verwirklichen.

Bezugnehmend auf das bereits oben Gesagte beantragen wir, die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher unbebauten Bereich hinter dem





Mülheim an der Ruhr

Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen.

5. Größe der Baufelder

Der Darlegungstext zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) stellt als Ziel der Planung u. a. dar, dass die Bebaubarkeit durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für **einzelne** Gebäude zur Gewährleistung einer offenen Bebauung gesichert werden soll. Der bestehend Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei den zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Die bisherigen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Stellung der Gebäude sollen überarbeitet werden.

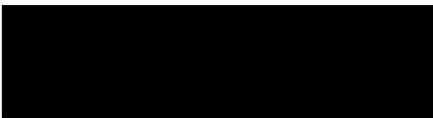
Die Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren so dimensioniert werden, dass dort **jeweils nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann.

Der aktuelle Entwurf konterkariert dieses Ziel, indem im WR 1 ein rd. 43 m breites Baufeld ausgewiesen wird und im südlichen Baufeld Doppelhäuser zulässig sind.. Dies würde quasi die „Aneinanderkettung“ von Doppelhäusern ermöglichen, die nicht mehr den Eindruck einer lockeren Bebauung vermitteln, was eben gerade nicht Ziel der Planung ist.

Wir beantragen, im nördlichen Bereich der unbebauten Flächen das 43 m breite Baufenster abzuändern und zwei voneinander getrennte Baufenster für jeweils 1 großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus festzusetzen. Das südliche Baufeld ist auf die Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zu beschränken.

6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Im Bebauungsplanentwurf und in der vorangegangenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hier: SEM und MEDL GmbH) wurde die aktuelle Starkregengefahrenkarte und Hochwassergefahrenkarte nicht berücksichtigt. Diese Karte weist im Bereich der Hs-Nr. 5/7 und 4/6 starke Auffälligkeiten zum Hochwasser aus. Es stellt Überschwemmungsgefahrgebiete dar. Diese Überschwemmungsgefahr wird durch die außerhalb des Bebauungsplanes liegende aber jüngst an den Kanal im Oesterwindweg angeschlossene Neubebauung Steinknappen 37 a-c bereits deutlich erhöht. Es ist anzunehmen, dass trotz der bei dem genannten Bauvorhaben angeordneten Einleitungsdrosselung auf einen Wert von 10 l/s die potentielle Einleitungskapazität bereits durch dieses Bauvorhaben überschritten ist und zu weiteren Hochwasserereignissen führt. Wenn nun durch die großflächige Bebauung und Versiegelung der Flächen hinter dem Wendehammer weitere Abwassermengen dem Kanal im Oesterwindweg zugeführt werden, erhöht sich die Hochwassergefahr





Mülheim an der Ruhr

in der Straße Oesterwindweg bereits bei Starkregenauftritten, die weit unterhalb von 10-jährigen Regeneignissen liegen.

Im Bebauungsplanentwurf fehlt angesichts dieses Umstandes eine Konkretisierung, auf welche Art und Weise (z. B. durch verbindliche Schaffung eines gemeinsamen Regenrückhaltebeckens mit Drosselfunktion) der Hochwasserschutz verbessert werden muss. Da auf den unbebauten Flächen eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wegen und darüber hinaus groß dimensionierte Hochbauten realisiert werden können, ist eine exakte Festsetzung wie die Drosselfunktion jeder abwasserrelevanten Teilfläche funktionieren soll, zwingend erforderlich. Die Verlagerung dieser Problematik auf das jeweilige Einzelbaugesuch ist hier nicht praktikabel und praxisfremd und erzeugt unabsehbare Hochwassergefahren.

Es wird angeregt, im Bebauungsplanentwurf exakt vorzuschreiben, durch welche Bauwerke eine Entlastung des Kanals im Oesterwindweg zu verwirklichen ist und welcher Standort diesen Bauwerken im Plangebiet zugewiesen wird. Zur Aufnahmekapazität der Überschussmenge an Niederschlagswasser aus den Hochbauten und den versiegelten Flächen in den Siepenbach ist ein Gutachten beizubringen.

7. Waldabstand/Erhalt von Bäumen

Aus dem Luftbild erkennt man, dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift. Zudem überlagert dieses Baufeld eine groß gewachsene Rotbuche, die u. E. geschützt werden muss. Tatsächlich ist es bei Durchführung der Bebauung so, dass nicht nur kein Waldabstand eingehalten wird, sondern dass das Baufeld erst einmal durch Fällung von Wald und allerlei Gehölz sowie unter Vernichtung der Rotbuche freigemacht werden muss.

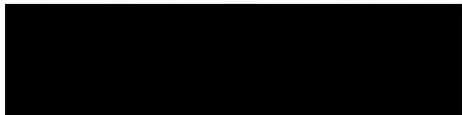
Das südliche Baufeld überlagert eine große Eiche (neben Haus-Nr. 17), die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters als unbedingt erhaltenswert einzustufen ist.

Es wird daher angeregt, dass das nördliche Baufeld unter Aufteilung in zwei Baufelder so auszuweisen ist, dass ein Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald erreicht wird.

Die dargestellte Rotbuche und die Eiche sind unter Schutz zu stellen.

Gern stehen wir für weitere Informationen zu den o. dargestellten Anregungen zur Verfügung. Sprechen Sie uns in diesem Fall bitte an.

Mit freundlichen Grüßen



Einsender: 1

Schreiben vom 13.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingabe werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsprozesses den Anregungen nicht gefolgt. Ergänzend zu meinem Schreiben vom 13.02.2023 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die

Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Zu 1. Anregung zu Stellplätzen

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes und somit auch in den von Ihnen angesprochenen „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“ so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird.

Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Diese Möglichkeit eröffnet sich sowohl für die Anwohnenden der Bestandsbebauung als auch für die künftigen Anwohnenden der „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“.

Zu 2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Gemäß § 11 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16. Dezember 2015 in der Fassung der dritten Änderungssatzung vom 26. November 2021 gültig ab 1. Januar 2022 kann in begründeten Fällen die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle gefordert und die Abfuhr in geeigneter anderer Weise durchgeführt werden. In § 18 heißt es darüber hinaus, dass die von der Stadt gestellten Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der Beauftragten der Stadt am Abfuhrtag bis spätestens 7.00 Uhr am Abholplatz so aufzustellen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust abgeholt werden können. Abholplatz ist der Gehweg unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt als Abholplatz die Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen wird der Abholplatz im Benehmen mit den Anschlusspflichtigen von der Stadt festgelegt. Mit Zustimmung der Stadt kann auf Antrag des Anschlusspflichtigen gegen Gebühr der Abholplatz auch auf einen anderen Platz als zuvor benannten Platz verlegt werden (Vollservice). Wenn wegen der Lage des Grundstückes oder unzureichender Zufahrtsmöglichkeiten die Abfuhr vom Grundstück erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder nicht möglich ist, haben die Anschlusspflichtigen nach Aufforderung durch die Stadt, die Abfallbehälter bis zur nächstgelegenen, für die Abfalleinsammlung erreichbaren Zufahrtstelle zu schaffen. Die erreichbare Zufahrtstelle bestimmt die Stadt.

Die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle (hier: *die Festsetzung eines privaten Müllsammelplatzes für den Tag der Abholung*), wie von Ihnen beantragt, wurde seitens des Ver- und Entsorgungsträgers, der MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die schadlose Abfallbeseitigung nicht gefordert. Ein *privater Müllsammelplatz* könnte jedoch auf dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belasteten Grundstücksteilbereich angeordnet werden. Durch die Festsetzung eines GFLR ist eine flexible Anordnung auf dem Grundstücksteilbereich in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche Oesterwindweg möglich, die Notwendigkeit weiterer Regelungen, auch nicht für „die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“, wird nicht gesehen.

Zu 3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. Auch bei den Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ handelte es sich jeweils um eine Angebotsplanung ohne konkretes, zugrundeliegendes Bauprojekt. Durch diese Pläne sollte die Bebaubarkeit innerhalb der Geltungsbereiche planungsrechtlich gesichert bzw. geregelt werden. Die Festsetzungen eröffneten somit bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit einer *Doppelhausbebauung*. Umgesetzt wurden bislang lediglich *Einzelhäuser*. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daher soll der Bau von Doppelhäusern auch zukünftig im Rahmen einer geringfügigen Nachverdichtung, die sich in den baulichen Bestand einfügt, ermöglicht und auch durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Änderung der laufenden Planung vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder vor der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist für das Aufstellungsverfahren unerheblich. Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bereits rechtlich zulässige Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ weiterhin aufrechterhalten. Im laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt jedoch keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern, Einzelhäuser sind weiterhin zulässig. In Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) wird hierdurch die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung im gesamten Plangebiet geschaffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) wird ebenfalls dem angeführten politischen Willen, keine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen, gefolgt.

Zu 4. Anregung zur Gesamtzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)Wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben den „klassischen“ Einzel- und Doppelhäusern sind innerhalb des Plangebietes auch Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen, um z.B. ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Ein Spannungsfeld zwischen gewünschter Nachverdichtung einerseits und der die städtebauliche Qualität beeinträchtigenden, übermäßigen Verdichtung wird hier nicht gesehen. Die Festsetzung dient dem Entgegenwirken einer unerwünschten, zu hohen Wohn- oder Besiedlungsdichte. Eine weitere Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird aus

städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ein Verlust der Eigenart des Gebietes ist nicht zu befürchten.

Im Rahmen des bereits erwähnten durchgeführten Abwägungsprozesses kann daher der Anregung, „(...) die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher unbebauten Bereich hinter dem Wendehammer (...) verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen“ nicht gefolgt werden.

Zu 5. Größe der Baufelder

Unter *zu 3.* wurde dargelegt, dass die im laufenden Bauleitplanverfahren ursprünglich angedachte planerische Zielsetzung „Einzelhaus“ im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überprüft und weiterentwickelt wurde. In diesem Zuge wurde ebenfalls die mögliche Dimensionierung der überbaubaren Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes überprüft. Festzuhalten ist, dass im Zuge des durchgeführten Abwägungsprozesses die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ auch im Hinblick auf die Dimensionierung der überbaubaren Flächen weiterhin grundsätzlich planungsrechtlich in den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ übernommen wird. Durch diese Dimensionierung ist insbesondere östlich und nördlich des Oesterwindweges eine variable Anordnung von Gebäuden sowie von Garagen und Stellplätzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (weiterhin) möglich. Mit Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung trägt auch diese Festsetzung dazu bei, ein attraktives, locker bebautes und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet planungsrechtlich zu sichern.

Der im Verfahrensverlauf des Bauleitplanverfahrens „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zeigt jedoch einen Konflikt auf: die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ festgesetzte nördliche überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1187 grenzt unmittelbar an die ebenfalls auf diesem Flurstück festgesetzte östliche *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Bei Ausnutzung des ursprünglich festgesetzten Baufensters und z. B. Errichtung eines Gebäudes auf der Baugrenze, ist von erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich insbesondere zweier Bäume mit Stammumfängen gem. Baumkataster von 4,1 m bzw. 2,5 m auszugehen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die überbaubare Fläche so verkleinert, dass mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Hierdurch werden die für die Versorgung und Standfestigkeit wesentlichen Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor baulichen Tätigkeiten geschützt. Des Weiteren werden durch die Verschiebung der Baugrenze Eingriffe in den natürlichen Kronenwuchs gemindert.

Zu 6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ gilt die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst.

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine pauschale Festsetzung unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. konkretisierte Rückhaltemaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachttöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

Entgegen der geäußerten Vermutung wurde die erwähnte Starkregenkarte durchaus berücksichtigt. In dieser Karte wird das Ausmaß der Überflutung für ein

- *intensives* (statistisch 30-jährlich, ca. 40 mm/m²),
- *außergewöhnliches* (statistisch 100-jährliches, ca. 50 mm/m²) und ein
- *extremes* (90 mm/m² Blockregen)

Starkregenereignis dargestellt. Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die bereits ausgeführten Neubauten am Steinknappen (hier: Steinknappen 37a – c) und der möglichen Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Zutreffend ist, dass in dieser Karte im Kurvenbereich des Oesterwindweges für die berechneten Szenarien eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichen Ereignis dargestellt ist. Diese ermittelten Wasserstände im Starkregenfall sind auf den lokalen Tiefpunkt auf der Straßenoberfläche (Wanne) zurückzuführen und sind nicht das Resultat einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation. Auf einzelnen Privatgrundstücken hauptsächlich nordöstlich des Oesterwindweges ist darüber hinaus auch punktuell eine sehr hohe/ extrem hohe Überflutungsgefahr dargestellt.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Zu 7. Waldabstand/ Erhalt von Bäumen

Die getroffene Aussage, „(...) dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift (...)“ ist nicht zutreffend. Durch die festgesetzte überbaubare Fläche wird nicht in einen Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW eingegriffen. Der vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als „Wald“ eingestufte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes des

laufenden Bauleitplanverfahrens wurde als solcher entsprechend festgesetzt. Weitere Waldflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Zur Sicherung der baulichen Anlagen und deren Nutzer vor Gefahren des Waldbrandes sowie des Windwurfes soll ein Abstand zum Waldrand gewahrt werden. Um zwischen den erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen einen Ausgleich herbeizuführen, werden

- ein 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten und von jeglicher Bebauung freigehalten,
- für die im waldnahen Geländestreifen zulässige Bebauung besondere bauliche Anforderungen in Bezug auf deren statische Belastbarkeit gestellt und
- durch ausdrückliche Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen besondere Genehmigungstatbestände und Informationspflichten aufgeführt.

So erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig.

Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt demzufolge die Tiefe der Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung). Eine bundesgesetzliche Regelung zum Waldabstand existiert nicht. Ebenso besteht keine Regelung auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen. Daher ist der Belang des Waldabstandes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) untersucht. Es konnte keine Betroffenheit festgestellt werden. Ebenfalls konnte im Rahmen der Abwägung keine Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) festgestellt werden. Die Angemessenheit des Abstandes wurde im Abwägungsprozess untersucht. Die vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderte baumfallende Länge wurde durch die überlagernde Festsetzung des Waldes mit *einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur*, in der Bäume 1. Ordnung (über 20 m) ausgeschlossen sind, berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im laufenden Bauleitplanverfahren u.a. durch überbaubare Grundstücksflächen geregelt; diese werden gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Baugrenzen festgesetzt. Wie eingangs unter *Grundsätzliches* bereits dargelegt, soll durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers weiterhin eine variable Anordnung von Gebäuden ermöglicht werden. Diese variable Anordnung ist durch die getroffene Festsetzung zu erreichen. Im

laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die Positionierung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen, ein „Zurückbleiben“ hinter der festgesetzten Baugrenze entspricht den Vorgaben des § 23 (3) BauNVO und ist somit möglich.

Wie bereits dargelegt, stellt der LBP als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 13 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35 lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume (hierunter fallen auch die von Ihnen benannte „Eiche“ und „Rotbuche“) gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ wurden hierbei auch Bäume als „abgängig“ berücksichtigt, deren Standort sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindet – ohne mit Bestimmtheit sagen zu können, dass diese Bäume auch tatsächlich einem (Neu-)Bauvorhaben weichen müssen. Werden diese Baumstandorte nicht durch Bauvorhaben eingenommen, müssen die jeweiligen Bäume auch nicht gefällt werden. Der festgesetzte Ausgleich würde demzufolge nicht zum Tragen kommen.

Hinweis:

Die Einwand erhebende Person hat ergänzend Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen.

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Schulte Tockhaus, Simone
Gesendet: Mittwoch, 15. Februar 2023 06:22
An: Hahnen, Isabel; Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Meine Fragen /Anregungen zu H 20

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 14. Februar 2023 14:54
An: Schulte Tockhaus, Simone <simone.schulte.tockhaus@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Meine Fragen /Anregungen zu H 20

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus
vielen Dank für Ihr Schreiben 61.3-93.24-H20 vom 13.02.2023.
Ich vermisste in der Stellungnahme der Verwaltung allerdings eine Aussage , wer später für die gärtnerische Pflege(Baumpflege, Rückschnitt) des Gehölzstreifens entlang Flurstück 1187 und 1335 verantwortlich ist. Werden hierzu die neuen Grundstückseigentümer(nach Parzellierung?) verpflichtet?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[Seite]

Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 14. März 2023 14:54
An: Schulte Tockhaus, Simone
Cc: Tuschen, Dagmar
Betreff: Anregungen/Kritik zur Offenlegung des B-Plans H20

Sehr geehrte Frau Schulte-Stockhaus, sehr geehrte Frau Tuschen,
nach Prüfung des offen gelegten B-Plans H20 habe ich einige Anregungen/Empfehlungen und auch Kritik zu den Festlegungen:

1. Zulässigkeit von Doppelhäusern

Im Darlegungstext Anlage 1 zur Drucksache V 20/0230-01 ist unter Ziele der Planung und unter Bebauungs- und Nutzungskonzept nur von Einzelhäusern in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten die Rede.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern konterkariert die angestrebten Ziele der Planung
Ich beantrage, die Bebauung in WR1 verbindlich nur auf Einzelhäuser zu beschränken.

2. Entwässerungskonzept

Der Oesterwindweg weist gemäß Hochwassergefahrenkarte abschnittsweise ein hohes Risiko für Überflutungen aus.

Da bereits die Neubebauung Steinknappen 37 a-c an die vorhandene Kanalisation der Oesterwindwegs angeschlossen wurde und eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht gefordert werden kann, war davon auszugehen, dass der neue B-Plan konkrete technische Maßnahmen vorschreibt, wie die geforderte Begrenzung der Einleitung auf 10 l/sec erreicht werden kann. Es ist völlig unklar, wie das im Zuge von Einzel-Baugenehmigungen sichergestellt werden soll/kann.

Ich beantrage, dass zur Sicherstellung der max. Einleitungsmenge von 10 l/sec konkrete Maßnahmen wie z.B. Rückhaltebecken mit Überlauf- im B-Plan für das Neubaugebiet festgeschrieben werden.

3. Müllentsorgung

Der neue B-Plan enthält keine Festlegung, wie bei einer Neubebauung die Müllentsorgung ablaufen soll. Es ist nicht vorstellbar und akzeptabel, dass die Abfallgefäße am Abholtag in den Wendehammer des Oesterwindwegs gestellt werden, damit sie dort von der MEG in die Müllfahrzeuge entleert werden.

Ich beantrage die Ausweisung eines Müll-Sammelplatzes im Bebauungsplan für das Neubaugebiet.

4. PKW-Stellplätze

Entgegen aller Erfahrung wurde im B-Plan H20 nur die Errichtung eines Stellplatzes pro WE vorgeschrieben. Auch ohne Stellplatzsatzung wäre die Festschreibung von mind. 2 Stellplätzen pro WE möglich und würde der Realität von durchschnittlich 2 PKW pro Familie Rechnung tragen.

Ich beantrage einen Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je WE in WR1 für die beabsichtigten Einzelhäuser festzuschreiben.

Bitte um eine kurze Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einsender: 7

Schreiben vom 14.02.2023 und vom 14.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingaben werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsprozesses den Anregungen nicht gefolgt.

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Zu Gärtnerische Pflege

Eine Verpflichtung z.B. zu einer „gärtnerischen Pflege“, wie angeregt, ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens nach den Regeln des Baugesetzbuches, hier können nur öffentlich-rechtliche Belange geregelt bzw. festgesetzt werden.

Für Verkehrssicherungs- / Pflegearbeiten ist grundsätzlich immer die jeweilige Eigentümerin/ der jeweilige Eigentümer zuständig, diesbezüglich evt. auftretende Unstimmigkeiten wären privatrechtlich zu klären. Die Umsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen wird in der Regel durch Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung in die Baugenehmigung sichergestellt. Der Eigentümer/ die Eigentümerin kann aber ebenfalls durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB von der Stadt verpflichtet werden, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen). Die Pflegemaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzbindung obliegen somit generell dem Grundstückseigentümer.

Zu 1. Zulässigkeit von Doppelhäusern

Wie bereits dargelegt ist es u.a. Ziel des laufenden Bauleitplanverfahrens die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung

angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. Auch bei den Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ handelte es sich jeweils um eine Angebotsplanung ohne konkretes, zugrundeliegendes Bauprojekt. Durch diese Pläne sollte die Bebaubarkeit innerhalb der Geltungsbereiche planungsrechtlich gesichert bzw. geregelt werden. Die Festsetzungen eröffneten somit bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit einer *Doppelhausbebauung*. Umgesetzt wurden bislang lediglich *Einzelhäuser*. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daher soll der Bau von Doppelhäusern auch zukünftig im Rahmen einer geringfügigen Nachverdichtung, die sich in den baulichen Bestand einfügt, ermöglicht und auch durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Änderung der laufenden Planung vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder vor der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist für das Aufstellungsverfahren unerheblich. Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bereits rechtlich zulässige Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ weiterhin aufrechterhalten. Im laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt jedoch keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern, Einzelhäuser sind weiterhin zulässig. In Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) wird hierdurch die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung im gesamten Plangebiet geschaffen. In Kombination mit der festgesetzten maximalen Zahl von Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) wird sichergestellt, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist.

Zu 2. Entwässerungskonzept

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ gilt die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst.

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine pauschale Festsetzung unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. konkretisierte Rückhaltemaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachtöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte („Hochwassergefahrenkarte“) um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die bereits ausgeführten Neubauten am Steinknappen (hier: Steinknappen 37a – c) und der möglichen Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Zu 3. Müllentsorgung

Gemäß § 11 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16. Dezember 2015 in der Fassung der dritten Änderungssatzung vom 26. November 2021 gültig ab 1. Januar 2022 kann in begründeten Fällen die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle gefordert und die Abfuhr in geeigneter anderer Weise durchgeführt werden. In § 18 heißt es darüber hinaus, dass die von der Stadt gestellten Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der Beauftragten der Stadt am Abfuhrtag bis spätestens 7.00 Uhr am Abholplatz so aufzustellen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust abgeholt werden können. Abholplatz ist der Gehweg unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt als Abholplatz die Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen wird der Abholplatz im Benehmen mit den Anschlusspflichtigen von der Stadt festgelegt. Mit Zustimmung der Stadt kann auf Antrag des Anschlusspflichtigen gegen Gebühr der Abholplatz auch auf einen anderen Platz als zuvor benannten Platz verlegt werden (Vollservice). Wenn wegen der Lage des Grundstückes oder unzureichender Zufahrtsmöglichkeiten die Abfuhr vom Grundstück erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder nicht möglich ist, haben die Anschlusspflichtigen nach Aufforderung durch die Stadt, die Abfallbehälter bis zur nächstgelegenen, für die Abfalleinsammlung erreichbaren Zufahrtstelle zu schaffen. Die erreichbare Zufahrtstelle bestimmt die Stadt.

Die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle (hier: *die Festsetzung eines privaten Müllsammelplatzes für den Tag der Abholung*), wie von Ihnen beantragt, wurde seitens des Ver- und Entsorgungsträgers, der MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die schadlose Abfallbeseitigung nicht gefordert. Ein *privater*

Müllsammelplatz könnte jedoch auf dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belasteten Grundstücksteilbereich angeordnet werden. Durch die Festsetzung eines GFLR ist eine flexible Anordnung auf dem Grundstücksteilbereich in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche Oesterwindweg möglich, die Notwendigkeit weiterer Regelungen, auch nicht „für das Neubaugebiet“, wird nicht gesehen.

Zu 4. PKW-Stellplätze

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, wird ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes und somit auch in den Bereichen der von Ihnen angesprochenen „beabsichtigten Einzelhäuser“ so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Diese Möglichkeit eröffnet sich sowohl für die Anwohnenden der Bestandsbebauung als auch für die künftigen Bewohnenden der „in WR₁ (..) beabsichtigten Einzelhäuser“.

Hinweis:

Die Einwand erhebende Person hat ergänzend Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen.

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Str. 5
45468 Mülheim an der Ruhr

EINGEGANGEN
12.0 März 2023
AMT 61

Mülheim a.d. Ruhr, den 16.03.2023

Bebauungsplanentwurf „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns hiermit zu dem Bebauungsplanentwurf „Schultenberg/Oesterwindweg H20.

Im Hinblick auf den ausliegenden Bebauungsplanentwurf bitten wir Sie, folgende Umstände im Rahmen der Anregungen zum Entwurf zu berücksichtigen:

1. Anregung zu Stellplätzen

In der heutigen Zeit ist es mehr als gewöhnlich, dass je Haushalt mindestens 2 PKW gehalten werden. Dies trifft umso mehr in hochwertigen Wohngebieten zu, da anzunehmen ist, dass das verfügbare Einkommen/Vermögen der künftigen Bewohner (Eigentümer oder auch Mieter) sogar ein drittes Fahrzeug zulässt. Insoweit ist es konsequent und folgerichtig, dass in hochwertigen Baugebieten der Stellplatzschlüssel auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit in der Bebauungsplansatzung festgeschrieben wird. Durch diese Maßnahme wird der öffentliche Straßenraum von zusätzlichem Parkdruck entlastet und den tatsächlichen Gegebenheiten in einer zukunftsorientierten und lebensnahen Weise Rechnung getragen. Im Falle einer Verlagerung der parkenden Fahrzeuge (bei der 1-Stellplatz-Lösung) auf den Oesterwindweg ist eine ordnungsgemäße Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zu den angesprochenen Bauflächen infolge beidseitig parkender Fahrzeuge auf dem Oesterwindweg nicht mehr gewährleistet. Soweit in der Vergangenheit argumentiert wurde, dass innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Stellplatzsatzung verabschiedet wurde, ist dies u. E. völlig unbeachtlich. Welche Rechtsnorm spricht denn gegen eine Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 2 Stellplätzen/Carports/Garagen je Wohneinheit, zumal genügend Fläche in dem attraktiven, locker bebauten und stark durchgrünerten Ein- und Zweifamilienhausgebiet vorhanden ist ?

Wir beantragen abweichend vom bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf den Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit im WR1 auf den unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich festzusetzen.



2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg mit 6 Wohneinheiten oder mehr führt an den Abfuhrtagen zu unerträglichen Situationen am Wendehammer. Ausgehend von 2 Abfallgefäßen je Wohneinheit am Wendehammer, der lediglich durch einen Schrammbord vom angesprochenen Baubereich getrennt ist, müssten diese 12 Gefäße auf der befahrbaren Wendefläche des Osterwindweg platziert werden. Dies ist u. E. straßenverkehrsrechtlich unzulässig und führt zu völlig ungeordneten Verhältnissen in einem hochwertigen Wohngebiet.

Durch die Anlage eines zentralen Gefäßabstellplatzes könnte diese ungeordnete Situation unter Nutzung des vom Entsorgungsunternehmen angebotenen Volservice bis 30 m vermieden werden.

Wir beantragen, in den Bebauungsplanentwurf einen Gefäßsammelplatz verbindlich einzuplanen.

3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

Die gesamte Bebauung an der Straße Oesterwindweg besteht aus freistehenden Häusern. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“ stellt im Darlegungstext (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) konsequenterweise dar:

„Ziele der PlanungZur Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrünten Ein- und Zweifamilienhausgebietes **in Form von Einzelhäusern** ist es Ziel dieses Bebauungsplans, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu konkretisieren und aktuellen Erkenntnissen anzupassen.....“

Weiter:

„Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Mendener Straße/Steinknappen – H5“ ursprünglich vollzogene Festsetzung nur einzelner, großzügig dimensionierter Baufenster für reine Wohngebäude **als Einzelhäuser** soll insgesamt wieder aufgenommen werden. Diese Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren für das komplette Plangebiet so dimensioniert werden, dass dort jeweils **nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann. Die Zahl der Wohneinheiten (WE)/Wohngebäude soll auf maximal 2 WE/Wohngebäude beschränkt werden. Dies soll dazu beitragen, eine attraktive Ein- und Zweifamilienhausbebauung **in Form von Einzelhäusern** planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln.“

Die im Bebauungsplanentwurf auf den unbebauten Flächen im WR1 mit einer Zulässigkeit auch von Doppelhäusern dargestellte Nutzungsmöglichkeit widerspricht sowohl den Zielen der Planung als auch dem Bebauungs- und Nutzungskonzept.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten pro Hälfte entsteht der Eindruck einer Mehrfamilienhaussiedlung. Dies ist völlig unstimmig zur vorhandenen Bebauungsstruktur und sollte gerade durch den Neuentwurf ausgeschlossen werden. Eine Mehrfamilienhausbebauung soll entsprechend des politischen Willens in diesem städtebaulich und naturschutzrechtlich sensiblen Bereich auf keinen Fall entstehen. Diese würde nicht der Planungsintention, der Errichtung von attraktiven Ein- und Zweifamilienhäusern im Übergang zur freien Landschaft entsprechen.

Auch die im Jahre 2020 vor Ort gewesenen Kommunalpolitiker hatten sich im Sinne der Errichtung nur von Einzelhäusern geäußert. O-Text: „Unser Mülheim braucht Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsschichten, auch für die sog. Upper-Class. Das Baugebiet am Oesterwindweg scheint aufgrund der bisherigen Gebäudestruktur nun einmal hervorragend geeignet zur weiteren Bebauung mit großzügigen Einfamilienhäusern zum adäquaten Wohnen von Unternehmensführern, die mit ihren Betrieben in Mülheim ansiedeln wollen.“

Wir beantragen, die Festsetzung im WR1 im Gebiet der unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer verbindlich nur auf Einzelhäuser zu beschränken.

4. Anregung zur Gesamtzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer maximalen Gesamtzahl von Wohneinheiten, die auf den z. Zt. noch vorhandenen unbebauten Flächen geschaffen werden können, würden die o. g. Ziele noch einmal manifestiert. Gleichzeitig schafft diese Festsetzung im Rahmen der Angebotsplanung Bauwilligen die Rechtssicherheit, dass sie ihre Investitionen wirklich in einer locker bebauten und stark durchgrünten Umgebung verwirklichen.

Bezugnehmend auf das bereits oben Gesagte beantragen wir, die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher unbebauten Bereich hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen.

5. Größe der Baufelder

Der Darlegungstext zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) stellt als Ziel der Planung u. a. dar, dass die Bebaubarkeit durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für **einzelne** Gebäude zur Gewährleistung einer offenen Bebauung gesichert werden soll. Der bestehend Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei den zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Die bisherigen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Stellung der Gebäude sollen überarbeitet werden.

Die Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren so dimensioniert werden, dass dort **jeweils nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann.

Der aktuelle Entwurf konterkariert dieses Ziel, indem im WR 1 ein rd. 43 m breites Baufeld ausgewiesen wird und im südlichen Baufeld Doppelhäuser zulässig sind..

[REDACTED]

[REDACTED]

Dies würde quasi die „Aneinanderkettung“ von Doppelhäusern ermöglichen, die nicht mehr den Eindruck einer lockeren Bebauung vermitteln, was eben gerade nicht Ziel der Planung ist.

Wir beantragen, im nördlichen Bereich der unbebauten Flächen das 43 m breite Baufenster abzuändern und zwei voneinander getrennte Baufenster für jeweils 1 großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus festzusetzen. Das südliche Baufeld ist auf die Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zu beschränken.

6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Aus der Erfahrung der letzten Jahre hatte wir immer wieder mal grosse Probleme bei der Entwässerung bei Starkregenfällen . Diese führte sogar bis zu Überschwemmungen im Kellerbereich.

Im Bebauungsplanentwurf und in der vorangegangenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hier: SEM und MEDL GmbH) wurde die aktuelle Starkregengefahrenkarte und Hochwassergefahrenkarte nicht berücksichtigt. Diese Karte weist im Bereich der Hs-Nr. 5/7 und 4/6 starke Auffälligkeiten zum Hochwasser aus. Es stellt Überschwemmungsgefahrgebiete dar. Diese Überschwemmungsgefahr wird durch die außerhalb des Bebauungsplanes liegende aber jüngst an den Kanal im Oesterwindweg angeschlossene Neubebauung Steinknappen 37 a-c bereits deutlich erhöht. Es ist anzunehmen, dass trotz der bei dem genannten Bauvorhaben angeordneten Einleitungsdröselung auf einen Wert von 10 l/s die potentielle Einleitungskapazität bereits durch dieses Bauvorhaben überschritten ist und zu weiteren Hochwasserereignissen führt. Wenn nun durch die großflächige Bebauung und Versiegelung der Flächen hinter dem Wendehammer weitere Abwassermengen dem Kanal im Oesterwindweg zugeführt werden, erhöht sich die Hochwassergefahr in der Straße Oesterwindweg bereits bei Starkregenaufritten, die weit unterhalb von 10-jährigen Regenereignissen liegen.

Im Bebauungsplanentwurf fehlt angesichts dieses Umstandes eine Konkretisierung , auf welche Art und Weise (z. B. durch verbindliche Schaffung eines gemeinsamen Regenrückhaltebeckens mit Dröselungsfunktion) der Hochwasserschutz verbessert werden muss. Da auf den unbebauten Flächen eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wegen und darüber hinaus groß dimensionierte Hochbauten realisiert werden können, ist eine exakte Festsetzung wie die Dröselungsfunktion jeder abwasserrelevanten Teilfläche funktionieren soll, zwingend erforderlich. Die Verlagerung dieser Problematik auf das jeweilige Einzelbaugesuch ist hier nicht praktikabel und praxisfremd und erzeugt unabsehbare Hochwassergefahren.

Es wird angeregt, im Bebauungsplanentwurf exakt vorzuschreiben, durch welche Bauwerke eine Entlastung des Kanals im Oesterwindweg zu verwirklichen ist und welcher Standort diesen Bauwerken im Plangebiet zugewiesen wird. Zur Aufnahmekapazität der Überschussmenge an Niederschlagswasser aus den Hochbauten und den versiegelten Flächen in den Siepenbach ist ein Gutachten beizubringen.

7. Waldabstand/Erhalt von Bäumen

Aus dem Luftbild erkennt man, dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift. Zudem überlagert dieses Baufeld eine groß gewachsene Rotbuche, die u. E. geschützt werden muss. Tatsächlich ist es bei Durchführung der Bebauung so, dass nicht nur kein Waldabstand eingehalten wird, sondern dass das Baufeld erst einmal durch Fällung von Wald und allerlei Gehölz sowie unter Vernichtung der Rotbuche freigemacht werden muss.

Das südliche Baufeld überlagert eine große Eiche (neben Haus-Nr. 17), die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters als unbedingt erhaltenswert einzustufen ist.

Es wird daher angeregt, dass das nördliche Baufeld unter Aufteilung in zwei Baufelder so auszuweisen ist, dass ein Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald erreicht wird. Die dargestellte Rotbuche und die Eiche sind unter Schutz zu stellen.

8. Zukünftiger Autoverkehr auf dem Oesterwindweg

Der Oesterwindweg ist eine „Anliegerstrasse“ und keine öffentliche „Durchgangsstrasse“.

Da auf der rechten Strassenseite - ab Einfahrt – stets Autos parken, entsteht für die Durchfahrt eine Enge , wodurch schwere Baufahrzeuge gezwungen sind, mit den linken Rädern den Bürgersteig zu nutzen. Dadurch wurden bereits viele Gehplatten auf dem Bürgersteig durch das letzte Bauvorhaben (Bebauung Grundstück Steinknappen / Oesterwindweg Schell) beschädigt.

Dbzgl. ist auch das Tiefbauamt informiert und es haben Begehungen stattgefunden. Zudem muss natürlich auch auf die zu erwartende Verschmutzung der Strasse während der Bauphase hingewiesen werden.

Wir bitten unsere Bedenken bei dem Bauvorhaben mit einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Einsender: 8

Schreiben vom 16.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingabe werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsprozesses den Anregungen nicht gefolgt.

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen

die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Zu 1. Anregung zu Stellplätzen

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, wird ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes und somit auch in den von Ihnen angesprochenen „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“ so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Diese Möglichkeit

eröffnet sich sowohl für die Anwohnenden der Bestandsbebauung als auch für die künftigen Anwohnenden der „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“.

Zu 2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Gemäß § 11 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16. Dezember 2015 in der Fassung der dritten Änderungssatzung vom 26. November 2021 gültig ab 1. Januar 2022 kann in begründeten Fällen die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle gefordert und die Abfuhr in geeigneter anderer Weise durchgeführt werden. In § 18 heißt es darüber hinaus, dass die von der Stadt gestellten Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der Beauftragten der Stadt am Abfuhrtag bis spätestens 7.00 Uhr am Abholplatz so aufzustellen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust abgeholt werden können. Abholplatz ist der Gehweg unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt als Abholplatz die Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen wird der Abholplatz im Benehmen mit den Anschlusspflichtigen von der Stadt festgelegt. Mit Zustimmung der Stadt kann auf Antrag des Anschlusspflichtigen gegen Gebühr der Abholplatz auch auf einen anderen Platz als zuvor benannten Platz verlegt werden (Vollservice). Wenn wegen der Lage des Grundstückes oder unzureichender Zufahrtsmöglichkeiten die Abfuhr vom Grundstück erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder nicht möglich ist, haben die Anschlusspflichtigen nach Aufforderung durch die Stadt, die Abfallbehälter bis zur nächstgelegenen, für die Abfalleinsammlung erreichbaren Zufahrtstelle zu schaffen. Die erreichbare Zufahrtstelle bestimmt die Stadt.

Die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle (hier: *die Festsetzung eines privaten Müllsammelplatzes für den Tag der Abholung*), wie von Ihnen beantragt, wurde seitens des Ver- und Entsorgungsträgers, der MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die schadlose Abfallbeseitigung nicht gefordert. Ein *privater Müllsammelplatz* könnte jedoch auf dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belasteten Grundstücksteilbereich angeordnet werden. Durch die Festsetzung eines GFLR ist eine flexible Anordnung auf dem Grundstücksteilbereich in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche Oesterwindweg möglich, die Notwendigkeit weiterer Regelungen, auch nicht für „die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“, wird nicht gesehen.

Zu 3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. Auch bei den Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ handelte es sich jeweils um eine Angebotsplanung ohne konkretes, zugrundeliegendes Bauprojekt. Durch diese Pläne sollte die Bebaubarkeit innerhalb der Geltungsbereiche planungsrechtlich gesichert bzw. geregelt werden. Die Festsetzungen eröffneten somit bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit einer *Doppelhausbebauung*. Umgesetzt wurden bislang lediglich *Einzelhäuser*. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daher soll der Bau von Doppelhäusern auch zukünftig im Rahmen einer geringfügigen Nachverdichtung, die sich in den baulichen Bestand einfügt, ermöglicht und auch durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Änderung der laufenden Planung vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder vor der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist für das Aufstellungsverfahren unerheblich. Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bereits rechtlich zulässige Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ weiterhin aufrechterhalten. Im laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt jedoch keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern, Einzelhäuser sind weiterhin zulässig. In Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) wird hierdurch die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung im gesamten Plangebiet geschaffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) wird ebenfalls dem angeführten politischen Willen, keine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen, gefolgt.

Zu 4. Anregung zur Gesamtzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)Wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben den „klassischen“ Einzel- und Doppelhäusern sind innerhalb des Plangebietes auch Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen, um z.B. ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Ein Spannungsfeld zwischen gewünschter Nachverdichtung einerseits und der die städtebauliche Qualität beeinträchtigenden, übermäßigen Verdichtung wird hier nicht gesehen. Die Festsetzung dient dem Entgegenwirken einer unerwünschten, zu hohen Wohn- oder Besiedlungsdichte. Eine weitere Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird aus

städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ein Verlust der Eigenart des Gebietes ist nicht zu befürchten.

Im Rahmen des bereits erwähnten durchgeführten Abwägungsprozesses kann daher der Anregung, „(...) die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher un bebauten Bereich hinter dem Wendehammer (...) verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen“ nicht gefolgt werden.

Zu 5. Größe der Baufelder

Unter zu 3. wurde dargelegt, dass die im laufenden Bauleitplanverfahren ursprünglich angedachte planerische Zielsetzung „Einzelhaus“ im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überprüft und weiterentwickelt wurde. In diesem Zuge wurde ebenfalls die mögliche Dimensionierung der überbaubaren Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes überprüft. Festzuhalten ist, dass im Zuge des durchgeführten Abwägungsprozesses die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ auch im Hinblick auf die Dimensionierung der überbaubaren Flächen weiterhin grundsätzlich planungsrechtlich in den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ übernommen wird. Durch diese Dimensionierung ist insbesondere östlich und nördlich des Oesterwindweges eine variable Anordnung von Gebäuden sowie von Garagen und Stellplätzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (weiterhin) möglich. Mit Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung trägt auch diese Festsetzung dazu bei, ein attraktives, locker bebautes und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet planungsrechtlich zu sichern.

Der im Verfahrensverlauf des Bauleitplanverfahrens „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zeigt jedoch einen Konflikt auf: die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ festgesetzte nördliche überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1187 grenzt unmittelbar an die ebenfalls auf diesem Flurstück festgesetzte östliche *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Bei Ausnutzung des ursprünglich festgesetzten Baufensters und z. B. Errichtung eines Gebäudes auf der Baugrenze, ist von erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich insbesondere zweier Bäume mit Stammumfängen gem. Baumkataster von 4,1 m bzw. 2,5 m auszugehen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die überbaubare Fläche so verkleinert, dass mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Hierdurch werden die für die Versorgung und Standfestigkeit wesentlichen Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor baulichen Tätigkeiten geschützt. Des Weiteren werden durch die Verschiebung der Baugrenze Eingriffe in den natürlichen Kronenwuchs gemindert.

Zu 6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ gilt die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine pauschale Festsetzung unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. konkretisierte Rückhaltemaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachttöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

Entgegen der geäußerten Vermutung wurde die erwähnte Starkregenkarte durchaus berücksichtigt. In dieser Karte wird das Ausmaß der Überflutung für ein

- *intensives* (statistisch 30-jährlich, ca. 40 mm/m²),
- *außergewöhnliches* (statistisch 100-jährliches, ca. 50 mm/m²) und ein
- *extremes* (90 mm/m² Blockregen)

Starkregenereignis dargestellt. Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die bereits ausgeführten Neubauten am Steinknappen (hier: Steinknappen 37a – c) und der möglichen Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Zutreffend ist, dass in dieser Karte im Kurvenbereich des Oesterwindweges für die berechneten Szenarien eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichen Ereignis dargestellt ist. Diese ermittelten Wasserstände im Starkregenfall sind auf den lokalen Tiefpunkt auf der Straßenoberfläche (Wanne) zurückzuführen und sind nicht das Resultat einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation. Auf einzelnen Privatgrundstücken hauptsächlich nordöstlich des Oesterwindweges ist darüber hinaus auch punktuell eine sehr hohe/ extrem hohe Überflutungsgefahr dargestellt.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Zu 7. Waldabstand/ Erhalt von Bäumen

Die getroffene Aussage, „(...) dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift (...)“ ist nicht zutreffend. Durch die festgesetzte überbaubare Fläche wird nicht in einen Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW eingegriffen. Der vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als „Wald“ eingestufte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes des

laufenden Bauleitplanverfahrens wurde als solcher entsprechend festgesetzt. Weitere Waldflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Zur Sicherung der baulichen Anlagen und deren Nutzer vor Gefahren des Waldbrandes sowie des Windwurfes soll ein Abstand zum Waldrand gewahrt werden. Um zwischen den erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen einen Ausgleich herbeizuführen, werden

- ein 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten und von jeglicher Bebauung freigehalten,
- für die im waldnahen Geländestreifen zulässige Bebauung besondere bauliche Anforderungen in Bezug auf deren statische Belastbarkeit gestellt und
- durch ausdrückliche Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen besondere Genehmigungstatbestände und Informationspflichten aufgeführt.

So erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig.

Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt demzufolge die Tiefe der Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung). Eine bundesgesetzliche Regelung zum Waldabstand existiert nicht. Ebenso besteht keine Regelung auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen. Daher ist der Belang des Waldabstandes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) untersucht. Es konnte keine Betroffenheit festgestellt werden. Ebenfalls konnte im Rahmen der Abwägung keine Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) festgestellt werden. Die Angemessenheit des Abstandes wurde im Abwägungsprozess untersucht. Die vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderte baumfallende Länge wurde durch die überlagernde Festsetzung des Waldes mit *einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur*, in der Bäume 1. Ordnung (über 20 m) ausgeschlossen sind, berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im laufenden Bauleitplanverfahren u.a. durch überbaubare Grundstücksflächen geregelt; diese werden gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Baugrenzen festgesetzt. Wie eingangs unter *Grundsätzliches* bereits dargelegt, soll durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers weiterhin eine variable Anordnung von Gebäuden ermöglicht werden. Diese variable Anordnung ist durch die getroffene Festsetzung zu erreichen. Im

laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die Positionierung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen, ein „Zurückbleiben“ hinter der festgesetzten Baugrenze entspricht den Vorgaben des § 23 (3) BauNVO und ist somit möglich.

Wie bereits dargelegt, stellt der LBP als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 13 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35lf. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume (hierunter fallen auch die von Ihnen benannte „Eiche“ und „Rotbuche“) gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ wurden hierbei auch Bäume als „abgängig“ berücksichtigt, deren Standort sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindet – ohne mit Bestimmtheit sagen zu können, dass diese Bäume auch tatsächlich einem (Neu-)Bauvorhaben weichen müssen. Werden diese Baumstandorte nicht durch Bauvorhaben eingenommen, müssen die jeweiligen Bäume auch nicht gefällt werden. Der festgesetzte Ausgleich würde demzufolge nicht zum Tragen kommen.

Zu 8. Zukünftiger Autoverkehr auf dem Oesterwindweg

Die Aussage, „Der Oesterwindweg ist eine „Anliegerstraße“ und keine öffentliche „Durchgangsstraße““ ist nicht zutreffend. Zutreffend ist, dass der Oesterwindweg eine öffentliche Verkehrsfläche ist, welche in einer Wendeanlage endet. Die Straße ist nicht klassifiziert und nicht Bestandteil des städtischen Vorbehaltsnetzes. Sie ist als Bestandteil einer Tempo-30-Zone für den Gemeingebrauch vorgesehen. Dem Begriff „Durchgangsstraße“ wiederum liegt keine fachlich fundierte Funktionsbezeichnung zugrunde.

Zur Erläuterung:

Unter dem Vorbehaltsnetz ist ein Netz von Verkehrsstraßen größerer Bedeutung zu verstehen, das zur reibungslosen Abwicklung des überörtlichen und innerstädtischen Durchgangsverkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Wirtschaftsverkehrs dient und auf dem im Regelfall 50 km/h gefahren werden darf. Es umfasst in der Regel die Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen, die Sammelstraßen und sonstige wichtige Verbindungsstraßen. In Ausnahmefällen kann auf Vorbehaltsstraßen aus Verkehrssicherheitsgründen die Geschwindigkeit in besonderen Abschnitten reduziert werden.

Der Steinknappen (Kreisstraße 7) z.B. ist als klassifizierte Straße Bestandteil des Vorbehaltsnetzes und dient somit entsprechend der obigen Erläuterung der reibungslosen Abwicklung der überörtlichen und innerstädtischen Verkehre.

Es ist sicherlich zutreffend, dass es während einer Bauzeit zu Beeinträchtigungen kommen kann; diese sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden. Eine Baustelleneinrichtung müsste – sofern sie im öffentlichen Raum eingerichtet werden sollte – von der Stadt Mülheim an der Ruhr genehmigt werden. Für die Nutzung öffentlicher Flächen entstünden darüber hinaus Gebühren.

EINGEGANGEN
22. März 2023
AMT 61



An
das Amt für Stadtplanung und Wirtschafts-
förderung
z. H. Frau Tuschen, Frau Schulte Tockhaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 19.03.2023

Betreff: Bebauungsplan „Schultenberg /Oesterwindweg – H 20“
Eingabe im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Frau Tuschen, sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

im Rahmen der derzeit stattfindenden öffentlichen Auslegung zum o. g. Bebauungsplanverfahren möchte ich als Eigentümer der Grundbesitzung [REDACTED] nachfolgend meine Anregungen und Einwände zum vorgelegten Planentwurf äußern:

Grundsätzlich ist die Festsetzung sowohl der maximalen Gebäudehöhen als auch der maximal zulässigen zwei Wohnungen pro Gebäude bei der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes im Hinblick auf eine verdichtete und überhöhte Bebauung positiv zu bewerten. Weitere diesbezügliche städtebauliche Regelungen wurden jedoch, mit dem Verweis auf bestehendes Baurecht durch die Bebauungspläne H 5 (Rechtskraft 1973) und H 13 (Rechtskraft 1999), leider nicht getroffen.

Bei dem von der Verwaltung gewählten Bauleitplanverfahren handelt es sich - nach meinem Verständnis - jedoch um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Vollverfahren und nicht um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Mit dem Erlass der Veränderungssperre sowie deren Verlängerung ist das Baurecht der alten Bebauungspläne H 13 und H 5 für die Dauer der Veränderungssperre sowohl für den Bestand als auch für die Planung somit derzeit nicht anzuwenden. Daher ist grundsätzlich der Verweis auf bestehendes Baurecht durch die v. g.

Bebauungspläne aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar. Zudem entsprechen auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der mittlerweile 50 bzw. 24 Jahre alten Bebauungspläne nicht mehr der in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen städtebaulichen Entwicklung und den bauleitplanerischen und umweltrechtlichen Grundlagen. So sind die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Aspekte der Begründung des Bebauungsplanes H 20 m.E. nicht nachvollziehbar. Daher rege ich an, diese zu modifizieren bzw. zu ändern:

Festsetzung von Doppelhäusern

Wie die Verwaltung in der Begründung zum Bebauungsplan richtigerweise dargelegt hat, ist der Siedlungscharakter innerhalb des Plangebietes durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und soll nach Aussage der Verwaltung auch mit der Planung so erhalten bzw. arrondiert werden. Widersprüchlich hierzu ist die Festsetzung von Doppelhäusern, obwohl es sich bei der innerhalb der letzten 50 Jahre entstandenen Bestandsbebauung am Oesterwindweg ausschließlich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser handelt. Die Festsetzung von Doppelhäusern schafft durch eine Verdoppelung der Wohneinheiten die Möglichkeit einer erheblichen städtebaulichen Nachverdichtung sowohl für die bebauten (bei Abgang) als auch für die unbebauten Grundstücke am Ende des Wendehammers und ist daher völlig konträr zur Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus führt eine Verdoppelung der Wohneinheiten auch zu einer deutlichen Mehrbelastung des Oesterwindwegs durch PKW- und Parkverkehre. Daher sollten nur Einzelhäuser für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 im Bebauungsplan zugelassen werden.

Garagen / Carports / Stellplätze

Durch die Festsetzung von nur einer Garage pro Gebäude für die Neubebauung wird ebenfalls ein städtebauliches Defizit erzeugt. So werden unnötige Parkverkehre im Oesterwindweg durch die neue Bebauung entstehen, die seitens der Verwaltung vorausschauend vermieden werden könnten. Im Plangebiet sind pro Bestandsgebäude überwiegend zwei oder sogar mehr Garagen sowie Doppelgaragen vorhanden. Das Defizit bezüglich der Unterbringungsmöglichkeiten der privaten PKWs sollte doch eigentlich - wie auch bereits unlängst in einem ihrer Bebauungspläne durch die Festsetzung von zwei Garagen pro Ein- bzw. Zweifamilienhaus vollzogen- mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verhindert - und nicht wie hier geplant - weiter forciert werden. Die Festsetzung, dass Garagen/Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird wahrscheinlich eher nicht zur Umsetzung von zwei Garagen/Stellplätzen durch die künftigen Eigentümer führen. Daher sollten für jedes geplante Ein- und Zweifamilienhaus explizit zwei Garagen/Stellplätze zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Darüber hinaus bleibt neben der unzureichenden Anzahl von Garagen bzw. Stellplätzen in der Begründung zum Bebauungsplan die maximale Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten im Plangebiet, zusätzlich zu den 20 Wohneinheiten im Bestand, völlig ungeklärt. Hierzu fehlt in der Begründung jegliche Aussage, obwohl in einer Bauvoranfrage aus August 2020 eine Planung der bisher unbebauten Grundstücke am Ende des Oesterwindwegs mit drei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vorgesehen ist. Aus dieser Planung resultieren maximal 10 Wohneinheiten. Anstelle der drei Einfamilienhäuser wäre sicherlich - wie von der Verwaltung derzeit mit der festgesetzten Bauweise vorgesehen - auch der Bau von zwei Doppelhäusern möglich, sodass auch 12 Wohneinheiten umgesetzt werden könnten. Eine städtebauliche Verdichtung mit 10-12 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern ist zu dem nicht weit von der ursprünglichen Planung mit drei Mehrfamilienhäusern und 15 Wohneinheiten entfernt. Diese verdichtete Bebauung wurde seitens der politischen Gremien nicht gewünscht und war Auslöser für die Neuaufstellung des Bebauungsplans H 20. Daher ist auch weiterhin eine Bebauung mit ausschließlich freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wie seitens der Verwaltung auch bereits im Einleitungsbeschluss dargelegt, festzuschreiben/einzuhalten.

Öffentliche Besucherstellplätze

Für die v. g. geplanten 10-12 Wohneinheiten sind darüber hinaus - nach dem bisher von der Verwaltung üblicherweise angewandten Stellplatzschlüssel (0,25 Stellplätze pro Wohneinheit) - insgesamt auch drei öffentliche Besucherparkplätze für das Neubaugebiet am Ende des Wendehammers erforderlich. Ein Nachweis dieser öffentlichen Stellplätze ist in dem Entwurf der Planurkunde nicht zu erkennen und eine Aussage hierzu fehlt auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Zur Vermeidung von weiteren Parkverkehren (s. o.) sollten diese öffentlichen Stellplätze für die neu geplanten Wohnhäuser in dem Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung finden.

Baufenster / überbaubare Flächen

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung „angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen“. Die Definition der Angemessenheit lässt sich bei einem ca. 40 m langen und 20 m tiefen Baufenster für die Neubebauung auf der östlichen Seite des Oesterwindwegs nicht nachvollziehen und ist aus meiner Sicht - nach wie vor - völlig überdimensioniert. Zudem lässt die Festsetzung dieses Baufensters zu viel Spielraum bei der Anzahl der von der Verwaltung festgesetzten Gebäudetypen und damit eine erhebliche Nachverdichtung am Siepental zu. Daher sollte für den Bereich der Neubebauung am Ende des Oesterwindwegs eine durch drei Einzel-

Baufelder unterteilte und somit quantitativ beschränkte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt werden.

Entsorgung / Müllsammelstelle

In dem Entwurf des Bebauungsplanes und in der Begründung fehlt zudem eine Aussage zum Standort einer Müllsammelstelle für den Bereich der neugeplanten Wohngebäude. Am Ende des Wendehammers befindet sich derzeit kein ausreichend dimensionierter Gehweg. Da an einem Abholtag der MEG wöchentlich sogar zwei Mülltonnen pro Haushalt geleert werden, stellt sich die Frage, wo diese 16-24 Mülltonnen (bei derzeit 8-12 möglichen WE) zur Abholung abgestellt werden sollen. Darüber hinaus sind doch relativ weite Wege für die neuen Bewohner auf der östlichen Seite der geplanten Bebauung zurückzulegen. Es wird daher angeregt, eine Müllsammelstelle im Einmündungsbereich der neuen Erschließung vorzusehen und in der Planzeichnung festzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebietes / Maßnahmen zum Artenschutz

Bezüglich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (textliche Festsetzungen, Punkte 8.2 – 8.5) und der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz (textliche Festsetzungen, Punkte 10.1 – 10.4) fehlt eine Aussage zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Wenn diese Maßnahmen nicht durch die Stadt Mülheim selbst umgesetzt werden, sollte hierzu, wie doch üblicherweise in Bebauungsplänen der Stadt Mülheim an der Ruhr angewandt, eine entsprechende vertragliche Regelung / Verpflichtungserklärung zwischen dem künftigen Investor/Eigentümer und der Stadt Mülheim geschlossen werden; zumal diese Maßnahmen nur die Flächen des Investors betreffen.

Entwässerung / Starkregengefahrenkarte

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens H 20 kein Entwässerungskonzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für den bisher unbebauten Bereich des Plangebietes gemäß der Maßgabe des § 55 WHG i. v. m. § 44 LWG erstellt. Daher ist die Festsetzung bzw. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung aus meiner Sicht als völlig unzureichend zu bewerten. Die Verwaltung bezieht sich auf ein hydrogeologisches Gutachten, welches zum Ergebnis hat, dass die anstehenden Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Daher kann laut Aussage der Verwaltung eine Versickerung nicht gefordert werden. Aufgrund der mittlerweile immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse haben viele Eigentümer am Oesterwindweg - so wie auch ich - Maßnahmen zur Versickerung (in Form von Mulden, Rigolen und Schächten) des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken durchgeführt. Eine

Versickerung ist daher sehr wohl möglich und sollte daher auch für die bisher unbebauten Grundstücke festgesetzt werden.

Da seitens der Verwaltung auf eine gutachterliche Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten für die Neubebauung verzichtet wurde, ist auf die weitere Alternative, das anfallende Niederschlagswasser über eine Vorflut in den direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bach einzuleiten, ebenfalls verzichtet worden. Dabei ist es unerheblich, dass sich der Bachlauf außerhalb des Plangebietes befindet.

Die pauschale Festsetzung, das anfallende Regenwasser der Neubebauung ohne Angabe einer geeigneten Maßnahme gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten, ist aus meiner Sicht nicht zu akzeptieren. Eine, wie von der Verwaltung vorgeschlagene, Prüfung im nachrangigen Baugenehmigungsverfahren ist ebenfalls nicht zu akzeptieren.

Der immer bedeutsamer werdende Aspekt der Starkregenvorsorge wird unter Punkt 4.6.3 der Begründung zudem nur in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens abgehandelt und nimmt keinerlei Bezug auf die von der Stadt Mülheim im Jahr 2022 erstellte Starkregengefahrenkarte. Diese zeigt, dass bei einem Starkregenereignis im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Oesterwindwegs eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr besteht. Daraus ist zu schließen, dass die Aufnahmekapazität des vorhandenen Mischwasserkanals zwischen den Hausnummern 3-9 bzw. 2-6 für diese extremen Regenmengen nicht ausreicht. Die Starkregengefahrenkarte zeigt zudem, dass sowohl Vorgärten als auch Hauseingangsbereiche einiger Grundbesitzungen westlich des Oesterwindwegs durch Überschwemmungen erheblich betroffen sind. Bei einem Starkregenereignis besteht für einige Wohngebäude östlich des Oesterwindwegs sogar eine sehr hohe bis extrem hohe Überflutungsgefahr. Dieser Zustand wird sich durch die geplante Einleitung des Regenwassers der neuen Gebäude weiter verschlechtern. Mit der Festsetzung von Doppelhäusern im gesamten Plangebiet kann sich zudem die Schmutzwassermenge verdoppeln und zusammen mit der Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers der Neubebauung zu einer völligen Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals im Oesterwindweg führen.

Auch vor diesem Hintergrund ist aus meiner Sicht die gutachterliche Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Plangebiet zwingend erforderlich.

Sofern dies nicht erfolgen sollte, stelle ich bereits jetzt rein vorsorglich die Stadt Mülheim an der Ruhr für etwaige Überflutungsschäden an meiner Grundbesitzung aufgrund von gravierenden Planungsdefiziten haftbar!

Waldabstand

Aus der Begründung zum Bebauungsplan wird nicht ersichtlich, warum der seitens der Regionalforstbehörde empfohlene Mindestabstand von 30 m zwischen Waldrand und geplanter Bebauung deutlich unterschritten wird. Der im Bebauungsplan vorgesehene Sicherheitsabstand von 15 m reicht m. E. nicht aus, die neuen Bewohner bzw. deren Gebäude im Sturmfall durch umstürzende Bäume zu schützen. Da die vorhandenen Bäume auch am Waldrand mittlerweile eine beträchtliche Höhe von sicherlich 20-25 m aufweisen und in der Regel eine baumfallende Länge als Sicherheitsabstand seitens der Regionalforstbehörde empfohlen wird, sollte auch die aktuelle Baumhöhe als Sicherheitsabstand in den Planentwurf übernommen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

Die Verwaltung bezieht sich auch hier auf bestehendes Baurecht, obwohl es sich bei dem Bebauungsplan H 20 um eine Neuaufstellung handelt. Leider werden neben der „Nullvariante“ und den nur geringfügig veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes H 13 keine weiteren Alternativen einer möglichen Bebauung für den bisher unbebauten Bereich am Ende des Oesterwindwegs aufgezeigt. Mit einer weiteren Planungsalternative könnte die Anzahl der Gebäude durch die Festsetzung einzelner Baufenster quantitativ beschränkt werden und darüber hinaus einzelne landschaftsbildprägende Bäume, wie die Eiche und die Blutbuche, erhalten bleiben.

Schultenberg

Die erneute Verkleinerung des Plangebietes nur aus topographischen Gründen kann nicht nachvollzogen werden, da somit am Schultenberg die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf Grundlage des Bebauungsplanes H 5 in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Auf dem derzeit noch mit einem alten Bestandsgebäude versehenen Grundstück am Waldrand soll wohl in Kürze ein Einfamilienhaus entstehen. Ich gehe davon aus, dass das Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes H 20 errichtet wird. Leider wurde kürzlich eine Hecke, die entlang des öffentlichen Fußwegs führte, entfernt. Der Bebauungsplanentwurf entspricht daher nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und ist daher zu modifizieren.

Fazit:

Innerhalb der letzten drei Jahre ist es der Verwaltung, auch im Hinblick auf die in Kürze auslaufende Veränderungssperre nicht gelungen, einen Bebauungsplanentwurf vorzulegen, der den von der

Verwaltung selbst verfassten Zielen entspricht. So wird sowohl durch die Festsetzung von Doppelhäusern als auch (nach wie vor) überdimensional proportionierten Baufenstern die Möglichkeit einer verdichteten Bauweise mit vielen Wohneinheiten geschaffen. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes H 20 bleibt, wie auch in den B-Plänen H 5 und H 13, die Entwässerung ungeklärt. Weitere Aspekte, wie ein ausreichender Waldabstand, die Unterbringung von mindestens zwei PKWs pro Wohneinheit, die Schaffung von Besucherstellplätzen sowie die Abstellmöglichkeit von Mülltonnen an einer Müllsammelstelle wurden nicht berücksichtigt. Der seitens der Verwaltung vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist meines Erachtens aus den vorgenannten Gründen nicht geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und sollte daher auch unter Berücksichtigung einer erneuten Verlängerung oder Neuerlassung der Veränderungssperre dringend überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt werden.

In Erwartung einer kurzfristigen Rückantwort verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Einsender: 9

Schreiben vom 19.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingabe werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des Abwägungsprozesses den Anregungen teilweise gefolgt.

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen

die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Festsetzung von Doppelhäusern

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. Auch bei den Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ handelte es sich jeweils um eine Angebotsplanung ohne konkretes, zugrundeliegendes Bauprojekt. Durch diese Pläne sollte die Bebaubarkeit innerhalb der Geltungsbereiche planungsrechtlich gesichert bzw. geregelt werden. Die Festsetzungen eröffneten somit bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit einer *Doppelhausbebauung*. Umgesetzt wurden bislang lediglich *Einzelhäuser*. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daher soll der Bau von Doppelhäusern auch zukünftig im Rahmen einer geringfügigen Nachverdichtung, die sich in den baulichen Bestand einfügt, ermöglicht und auch durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ planungsrechtlich gesichert werden.

Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bereits rechtlich zulässige Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ weiterhin aufrechterhalten. Im laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt jedoch keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern, Einzelhäuser sind weiterhin zulässig. In

Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) wird hierdurch die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung im gesamten Plangebiet geschaffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) wird ebenfalls dem angeführten politischen Willen, keine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen, gefolgt.

Die bestehenden Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen – und somit auch die Straße Oesterwindweg – sind zur Aufnahme lediglich geringer zusätzlicher Bedarfe, wie sie im Rahmen der Ausschöpfung der verbleibenden Baupotenziale des Bebauungsplanes entstehen können, geeignet. Der Oesterwindweg ist eine öffentliche Verkehrsfläche, welche in einer Wendeanlage endet. Die Straße ist nicht klassifiziert und nicht Bestandteil des städtischen Vorbehaltsnetzes. Sie ist als Bestandteil einer Tempo-30-Zone für den Gemeingebrauch vorgesehen.

Garagen/ Carports/ Stellplätze

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann. Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Auch in anderen Bebauungsplänen wurde in der Vergangenheit kein höherer Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-) Wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind innerhalb des Plangebietes auch Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen, um z.B. ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen

unter einem Dach zu ermöglichen. Ein Spannungsfeld zwischen gewünschter Nachverdichtung einerseits und der die städtebauliche Qualität beeinträchtigenden, übermäßigen Verdichtung wird hier nicht gesehen. Die Festsetzung dient dem Entgegenwirken einer unerwünschten, zu hohen Wohn- oder Besiedlungsdichte. Eine weitere Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ein Verlust der Eigenart des Gebietes ist nicht zu befürchten. Des Weiteren entspricht aus bereits erläuterten Gründen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ebenfalls die Festsetzung von ausschließlich freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nicht der städtebaulichen Zielvorstellung.

Öffentliche Besucherstellplätze

Wie bereits unter dem Punkt *Garagen/ Carports/ Stellplätze* dieses Schreibens erläutert, hat auch im Zuge des Verfahrensverlaufes des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ der gesetzlich vorgesehene Abwägungsprozess zwischen den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander stattgefunden. Der Nachweis der privaten Stellplatzverpflichtung auf eigenem Grundstück wurde bereits ausführlich dargelegt.

Der Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ löst keine neuen Stellplatzbedarfe für öffentliche Besucherstellplätze aus. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten reguliert zukünftige Bauvorhaben, sodass gegenüber den bebauten sowie den bislang unbebauten Bereichen, deren Baumöglichkeiten bereits im Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ hinsichtlich des Straßenausbaus berücksichtigt wurden, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als einheitliche Fläche ohne Aufteilung in verkehrliche Nutzungsbereiche festgesetzt, sodass eine Flexibilität bei der Ausführungsplanung im Rahmen von erforderlichen Sanierungs- oder Umgestaltungsmaßnahmen bestehen würde. Dieser wird mit dem Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg - H 20“ nicht ausgelöst, da die Bedarfe bereits im Straßenausbau berücksichtigt wurden.

Baufenster/ überbaubare Flächen

Im Rahmen des durchgeführten Abwägungsprozesses wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ auch im Hinblick auf die Dimensionierung der überbaubaren Flächen geprüft und aus nachfolgenden Gründen übernommen. Durch die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen ist insbesondere östlich und nördlich des Oesterwindweges eine variable Anordnung von Gebäuden sowie von Garagen und Stellplätzen möglich. Insbesondere in den bislang unbebauten Bereichen besteht bei einer Bebauung die Möglichkeit einer Parzellierung des Grundstückes, die Grundstücksgrenzen sind noch variabel. Daher ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig.

Durch ergänzende Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,2 und einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser wird eine Auflockerung des Baugebietes zum Siepental hin vorgenommen.

Entsorgung/ Müllsammelstelle

Gemäß § 11 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16. Dezember 2015 in der Fassung der dritten Änderungssatzung vom 26. November 2021 gültig ab 1. Januar 2022 kann in begründeten Fällen die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle gefordert und die Abfuhr in geeigneter anderer Weise durchgeführt werden. In § 18 heißt es darüber hinaus, dass die von der Stadt gestellten Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der Beauftragten der Stadt am Abfuhrtag bis spätestens 7.00 Uhr am Abholplatz so aufzustellen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust abgeholt werden können. Abholplatz ist der Gehweg unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt als Abholplatz die Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen wird der Abholplatz im Benehmen mit den Anschlusspflichtigen von der Stadt festgelegt. Mit Zustimmung der Stadt kann auf Antrag des Anschlusspflichtigen gegen Gebühr der Abholplatz auch auf einen anderen Platz als zuvor benannten Platz verlegt werden (Vollservice). Wenn wegen der Lage des Grundstückes oder unzureichender Zufahrtsmöglichkeiten die Abfuhr vom Grundstück erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder nicht möglich ist, haben die Anschlusspflichtigen nach Aufforderung durch die Stadt, die Abfallbehälter bis zur nächstgelegenen, für die Abfalleinsammlung erreichbaren Zufahrtstelle zu schaffen. Die erreichbare Zufahrtstelle bestimmt die Stadt.

Die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle (hier: *die Festsetzung eines privaten Müllsammelplatzes für den Tag der Abholung*) wurde seitens des Ver- und Entsorgungsträgers, der MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die schadlose Abfallbeseitigung nicht gefordert. Ein *privater Müllsammelplatz* könnte jedoch auf dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belasteten Grundstücksteilbereich angeordnet werden, dies ist den zukünftigen Eigentümern/ Eigentümerinnen freigestellt. Durch die Festsetzung eines GFLR ist eine flexible Anordnung auf dem Grundstücksteilbereich in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche Oesterwindweg möglich, weitere Regelungen sind nicht erforderlich. Die verbindliche Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes/ Maßnahmen zum Artenschutz

Die Umsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen wird in der Regel durch Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung in die Baugenehmigung sichergestellt. Der Eigentümer/ die Eigentümerin kann ebenfalls auch ohne vorliegenden Bauantrag durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB von der Stadt verpflichtet werden, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen). Die Pflegemaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzbindung obliegen somit generell den Grundstückseigentümern/ Grundstückseigentümerinnen.

In die Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde zudem aufgenommen, dass für die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen sind, sodass eine fachgerechte Umsetzung gewährleistet werden kann.

Entwässerung/ Starkregengefahrenkarte

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die entsprechend getroffenen Festsetzungen der zugrundeliegenden Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der

gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst.

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine „pauschale Festsetzung“ unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. konkretisierte Rückhaltemaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die

in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation.

Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachtöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

Entgegen der geäußerten Vermutung wurde die erwähnte Starkregenkarte durchaus berücksichtigt. In dieser Karte wird das Ausmaß der Überflutung für ein

- *intensives* (statistisch 30-jährlich, ca. 40 mm/m²),
- *außergewöhnliches* (statistisch 100-jährliches, ca. 50 mm/m²) und ein
- *extremes* (90 mm/m² Blockregen)

Starkregenereignis dargestellt. Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die mögliche Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Zutreffend ist, dass in dieser Karte im Kurvenbereich des Oesterwindweges für die berechneten Szenarien eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichen Ereignis dargestellt ist. Diese ermittelten Wasserstände im Starkregenfall sind auf den lokalen Tiefpunkt auf der Straßenoberfläche (Wanne) zurückzuführen und sind nicht das Resultat einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation. Auf einzelnen Privatgrundstücken hauptsächlich nordöstlich des Oesterwindweges ist darüber hinaus auch punktuell eine sehr hohe/ extrem hohe Überflutungsgefahr dargestellt.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung

Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Ihren Ausführungen wird aus dargelegten Gründen nicht gefolgt.

Waldabstand

Der vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als „Wald“ eingestufte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes des laufenden Bauleitplanverfahrens wurde als solcher entsprechend festgesetzt. Weitere Waldflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Zur Sicherung der baulichen Anlagen und deren Nutzer vor Gefahren des Waldbrandes sowie des Windwurfes soll ein Abstand zum Waldrand gewahrt werden. Um zwischen den erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen einen Ausgleich herbeizuführen, werden

- ein 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten und von jeglicher Bebauung freigehalten,
- für die im waldnahen Geländestreifen zulässige Bebauung besondere bauliche Anforderungen in Bezug auf deren statische Belastbarkeit gestellt und
- durch ausdrückliche Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen besondere Genehmigungstatbestände und Informationspflichten aufgeführt.

So erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig.

Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt demzufolge die Tiefe der Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung). Eine bundesgesetzliche Regelung zum Waldabstand existiert nicht. Ebenso besteht keine Regelung auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen. Daher ist der Belang des Waldabstandes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) untersucht. Es konnte keine Betroffenheit festgestellt werden. Ebenfalls konnte im Rahmen der Abwägung keine Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) festgestellt werden.

Die Angemessenheit des Abstandes wurde im Abwägungsprozess untersucht. Die vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderte baumfallende Länge wurde durch die überlagernde Festsetzung des Waldes mit *einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur*, in der Bäume 1. Ordnung (über 20 m) ausgeschlossen sind, berücksichtigt.

Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die sogenannte „Nullvariante“ umfassend betrachtet. Im Rahmen des Abwägungsprozesses erfolgte eine Auseinandersetzung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Eine Aufnahme weiterer Planungsalternativen ist somit nicht erforderlich.

Nach dem in Kraft treten des Bebauungsplanes ist zudem in der Zusammenfassenden Erklärung darzulegen, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Schultenberg

Für den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgte gleichzeitig mit dem Auslegungsbeschluss durch das zuständige politische Gremium (hier: *Planungsausschuss* der Stadt Mülheim an der Ruhr) der Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes („Neuabgrenzung des Planbereiches“) – Beschlussvorlage Nr.: V22/ 0910-01. In der Beschlussvorlage werden die Gründe für die Verkleinerung benannt. Die Entstehung von gebietsunverträglichen Nachverdichtungen wird dort bereits durch geltendes Planungsrecht ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück nordöstlich des Schultenberg wurde im Rahmen von Baumaßnahmen eine im Entwurf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg - H 20“ als Pflanzbindung vorgesehene Hecke entfernt. Der Anregung, die entsprechende Festsetzung zu überarbeiten, wird gefolgt und eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

Fazit

Aufgrund der erforderlichen Änderungen im Bereich des Grundstückes nordöstlich des Schultenberg erfolgt i.R.d. § 4a BauGB eine erneute öffentliche Auslegung. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist bereits erfolgt.

EINGEGANGEN

22. März 2023

AMT 61

Mülheim, 20.03.2023



██████████ 45470 Mülheim
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Str. 5

45468 Mülheim an der Ruhr

Anregungen zum Bebauungsplanentwurf "Schultenberg/Oesterwindweg - H20 "

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die ausliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf H20 möchten wir, als Eigentümer des Hauses ██████████ wie folgt Anregungen geben:

1. Überflutungsereignisse

Wie Sie der folgenden Starkregen- bzw. Hochwassergefahrenkarte entnehmen können, liegt zwischen unseren Nachbarn des Hauses ██████████ und uns ein Bereich, der bei Starkregen extremen Überflutungen ausgesetzt ist. Dies ist bereits mehrfach durch Wassereintrich in die Keller in der Vergangenheit auch erfolgt.

Ein Großteil des Wassers fließt bei Starkregen durch die Garagen auf die Straße des Oesterwindwegs. Die ohnehin sehr gefährdete Situation in der Kurve in der Höhe des Oesterwindwegs 5 - 9 wird dadurch bei Starkregen noch weiter verschärft.

Desweiteren wurde durch die Anbindung der Häuser des Steinknappen 37 an die Kanalisation des Oesterwindwegs eine weitere Eskalation der Situation realisiert.

Eine Bebauung im Oesterwindweg hinter dem Wendehammer kann aus unserer Sicht zu Überflutungsereignissen in noch größerer Zahl als bis jetzt führen.

Wir bitten eindringlich durch ein Gutachten zu prüfen, wie hoch die Menge an Abwasser, die zusätzlich durch die neuen Wohneinheiten hinter dem Wendehammer in das bestehende Abwassersystem des Oesterwindweges eingeleitet werden, sein darf, ohne das sich das Risiko von Überflutungsereignissen für den gesamten Oesterwindweg erhöht.

Eine Beschränkung der Einleitungsmenge ist hier alleine nicht zielführend, weil auch nicht festgelegt ist, wie dies technisch umgesetzt werden soll. Desweiteren muss aus unserer Sicht ebenfalls das zusätzliche Abwasser, welches durch die Versiegelung der Bebauungsflächen hinter dem Wendehammer die bestehende Kanalisation belastet, betrachtet werden.

Aus unserer Sicht ist bei der Abwasserproblematik zudem zu berücksichtigen, dass der Klimawandel zumindest teilweise bereits vollzogen ist und sich massiv auf die zukünftigen Wetterverhältnisse negativ auswirken wird. Es ist zu unterstellen, dass Starkregenereignisse häufiger und massiver auftreten werden.

Infolgedessen regen wir eine Reduzierung der zulässigen Bebauung auf maximal 3 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser im Bebauungsplan H20 für den Bereich hinter dem Wendehammer an und dass dort die Zulässigkeit von Doppelhäusern als verdichtende Bauweise ausgeschlossen wird. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die maximal zu bebauende Fläche eingeschränkt werden.



2. Belastung durch Straßenverkehr und parkenden Autos

Der Oesterwindweg ist durch seine Formgebung insbesondere im Bereich der Kurve in Höhe des Oesterwindwegs 5 - 9 schon immer eine unübersichtliche und enge Straße. Sofern die Bewohner der neuen Häuser hinter dem Wendehammer nicht genügend Stellplatzeinheiten zur Verfügung gestellt bekommen und deren PKW zusätzlich im Oesterwindweg geparkt werden, wird sich diese Situation weiter verschlechtern. Gewöhnlich ist davon auszugehen, dass jede Wohneinheit mindesten 2 PKW unterhält. Damit die Anlieferung von Gütern in Transportern, das Rangieren von Müllautos, der Zugang von Feuerwehrautos und Krankenwagen etc. weiterhin einigermaßen reibungslos erfolgen kann, ist aus unserer Sicht im Bebauungsplan H20 festzuschreiben, dass 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Baufeldern eingeplant werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist den Bewohnern der Bestandshäuser täglich zusätzlicher Rangierverkehr und damit einhergehender zusätzlicher Lärm sowie zusätzliche Abgase nicht zuzumuten.

3. Verlassen des alten Konzeptes gemäß dem damaligen Aufstellungsbeschluss

In 2020 wurde der Darlegungstext zum Aufstellungsbeschluss vom Bauamt entsprechend formuliert.

Zitat von der Webseite des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

"Ziele der Planung:

- *Planungsrechtliche Sicherung einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung durch Festsetzung einer maximalen Zahl der Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude)*
- *Planungsrechtliche Sicherung eines locker bebauten und stark durchgrüntes Reinen Wohngebietes durch Festsetzung einer angemessen dimensionierten, niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung geeigneter Begrünungsmaßnahmen für Frei- und Vorgartenflächen*
- *Planungsrechtliche Sicherung der Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung*
- *Planungsrechtliche Sicherung einer homogenen städtebaulichen Gestaltung durch Festsetzung einer der Umgebungsbebauung sowie dem Landschaftsbild angemessenen maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)*
- *Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen z.B. im Übergang zum Siepentel*
- *Städtebauliche Ordnung der bisher nicht durch Bebauungspläne geordneten Bereiche zum Schutz des Siepentals und des geschützten Landschaftsbestandteils vor heranrückender Bebauung*

Straßen:

Oesterwindweg
Schultenberg"

Wir regen an, diese Ziele weiterhin im Bebauungsplan H20 umzusetzen und entsprechende Festlegungen zu treffen unter Berücksichtigung der hier genannten Anregungen.

4. Klima-, Arten- und Wälderschutz

Seit einigen Jahren hat der Schutz der Wälder an großer Bedeutung gewonnen. Wir als Einwohner von Mülheim müssen aber feststellen, dass dem allgemeinen Wissen darum in Mülheim nicht Rechnung getragen wird.

Aus unserer Sicht wird der Schutz des Siepentals, als Verbündeter für Arten- und Klimaschutz nicht ausreichend berücksichtigt. Im Gegenteil, Bäume müssten für die vorgesehene Bebauung gefällt werden und ein akzeptabler Baumabstand ist nicht gewährleistet. Dies ist nicht mehr zeitgemäß im Hinblick auf die drohenden Konsequenzen des Klimawandels. Hier ist im Besonderen anzuerkennen, dass das Siepentel als Schneise für Kühlung für den gesamten Bereich Menden dient.

Wir regen an, die Baufelder hinter dem Wendehammer des Oesterwindwegs so zu dimensionieren, dass kein Baum gefällt werden muss und kein Baum beschädigt wird, auch nicht im Wurzelbereich. Der Erhalt der Bäume muss durch einen festgelegten Mindestabstand zu den versiegelten Flächen gesichert werden sowie auch der Erhalt der Artenvielfalt des Siepentals.

Wir bitten in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass alte, große Bäume nicht durch Neupflanzungen von einigen kleinen Bäumen, was das Thema CO₂-Speicherung angeht, ersetzt werden können. Alte, große Bäume können um ein 1000-fach höheres CO₂-Kontingent speichern und natürlich im Rückfluss entsprechend mehr Sauerstoff produzieren. Ersatzpflanzungen führen hier also nicht zum gewünschten Ziel; wenn, dann erst in 30-40 Jahren.

Auch wir als Mülheimer haben einen Beitrag zum Klimaschutz geleistet, indem wir eine großdimensionierte Photovoltaik-Anlage installiert und E-Autos angeschafft haben. Desweiteren warten wir auf die Installation einer Wärmepumpe. Unsere Gärten haben wir zudem insektenfreundlich gestaltet.

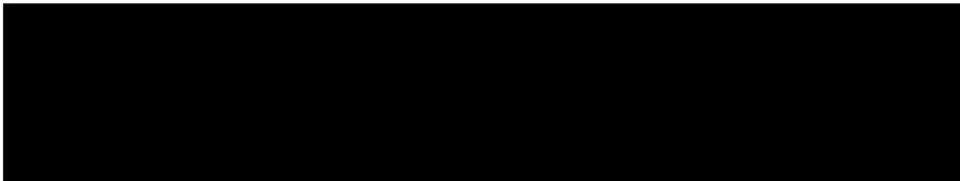
Wir erwarten, dass das Bewusstsein für Klima- und Artenschutz sich auch bei den Festlegungen des Bebauungsplanes H20 widerspiegelt, so wie es im alten Bebauungsplan H13 schon verfolgt wurde und nicht nur die wirtschaftlichen Interessen eines möglichen Investors im Vordergrund stehen.

Wir möchten zudem zu bedenken geben, dass erhebliche Wertminderungen der Bestandsbebauungen entstehen könnten, falls der Charakter der Straße mit einer lockeren Bebauung durch "Massenbebauung" hinter dem Wendehammer massiv geändert wird.

Gerne legen wir unsere Anregungen auch in einem Gespräch mit Ihnen dar.

In Erwartung Ihrer fristgerechten Stellungnahme verbleiben wir

mit freundliche Grüßen



Einsender: 10

Schreiben vom 20.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingabe werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsprozesses den Anregungen teilweise gefolgt.

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen

die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Zu 1. Überflutungseignisse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ gilt die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die

Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst.

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine pauschale Festsetzung unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B.

konkretisierte Rückhaltmaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachttöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

In der erwähnten Starkregen- bzw. Hochwassergefahrenkarte wird das Ausmaß der Überflutung für ein

- *intensives* (statistisch 30-jährlich, ca. 40 mm/m²),
- *außergewöhnliches* (statistisch 100-jährliches, ca. 50 mm/m²) und ein
- *extremes* (90 mm/m² Blockregen)

Starkregenereignis dargestellt. Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die bereits ausgeführten Neubauten am Steinknappen (hier: Steinknappen 37a – c) und der möglichen Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Zutreffend ist, dass in dieser Karte im Kurvenbereich des Oesterwindweges für die berechneten Szenarien eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichen Ereignis dargestellt ist. Diese ermittelten Wasserstände im Starkregenfall sind auf den lokalen Tiefpunkt auf der Straßenoberfläche (Wanne) zurückzuführen und sind nicht das Resultat einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation. Auf einzelnen

Privatgrundstücken hauptsächlich nordöstlich des Oesterwindweges ist darüber hinaus auch punktuell eine sehr hohe/ extrem hohe Überflutungsgefahr dargestellt.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Zu 2. Belastung durch Straßenverkehr und parkende Autos

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, wird ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Diese Möglichkeit eröffnet sich sowohl für die Anwohnenden der Bestandsbebauung als auch für die Ihrerseits erwähnten „Bewohner der neuen Häuser hinter dem Wendehammer“.

Es ist sicherlich zutreffend, dass es während einer Bauzeit zu Beeinträchtigungen kommen kann; diese sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden.

Zu 3. *Verlassen des alten Konzeptes gemäß dem damaligen Aufstellungsbeschluss*

Wie bereits eingangs dieses Schreibens unter *Grundsätzliches* erläutert, hat auch im Zuge des Verfahrensverlaufes des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ der gesetzlich vorgesehene Abwägungsprozess zwischen den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander stattgefunden. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses wurde bereits ausführlich dargelegt; eine diesbezügliche Vertiefung an dieser Stelle ist nicht erforderlich.

Zu 4. *Klima-, Arten- und Wälderschutz*

Ihren vorgebrachten Argumenten kann nicht in Gänze gefolgt werden.

Der Vorwurf, „(...) dass dem allgemeinen Wissen darum (*hier: der Schutz der Wälder*) in Mülheim nicht Rechnung getragen wird“, wird entschieden zurückgewiesen. Ebenso kann Ihrer Einschätzung, „(...) der Schutz des Siepentals, als Verbündeter für Arten- und Klimaschutz nicht ausreichend berücksichtigt“ nicht gefolgt werden.

Bereits mit meinem Schreiben vom 13.02.2023 an die Bürgerinitiative, welches Ihnen sicherlich auch vorliegt, teilte ich Ihnen hierzu mit (Auszug):

„Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beider rechtskräftiger Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Dies beinhaltet insbesondere auch die derzeit rechtlich zulässige Distanz zwischen überbaubarer Fläche einerseits und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzender Waldfläche andererseits. Analog der ursprünglichen Festsetzung erfolgt auch im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die Festsetzung von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig. Aufgrund unterschiedlicher Bestandsbiotope und zum Erreichen einer ausreichenden Bestimmtheit werden für diese entsprechend den im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) hierfür formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen zwei Teilflächen festgesetzt (*Teilfläche U 1* und *Teilfläche U 2*, begleitend zu *Teilfläche U 1*). Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt die Tiefe dieser Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des angesprochenen Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ befindet sich im nordwestlichen Plangebiet (hier: Flurstück 441) Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß § 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich

gesichert. Der Ausschluss von baulichen Anlagen, bspw. der Waldnutzung (z.B. Forst- und Jagdhäuser) dienend, erfolgt, um den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren wird die Waldfläche durch eine Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert, um entsprechend des aktuellen Biotopbestandes mit Strauchbewuchs eine Entwicklung als „Waldrand“ mit Ausschluss von Bäumen 1. Ordnung zu sichern. Somit wird der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz bezüglich empfohlener Waldabstände hinreichend Rechnung getragen.“

Zu dem Punkt „*Schutzstreifen Siepental/ Landschaftsschutzgebiet (zu 2)*“ der damaligen Eingabe teilte ich u.a. Folgendes mit:

„Das von Ihnen benannte Ziel „(...) durchgängiger Schutzstreifen für eine ungestörte Funktion (...)“ ist auch mit den im laufenden Bauleitplanverfahren vorgesehenen Festsetzungen zu erreichen.“

Ergänzend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Textlichen Festsetzungen (TF) des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ auch Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt und Hinweise hierzu im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen getroffen wurden. So wurde z.B. festgesetzt, dass bei Bebauung bestimmter, benannter Flurstücke (u.a. die Flurstücke des bisher unbebauten Grundstücks am Ende der Wendeanlage des Oesterwindweges) „(...) zum Schutz vor Zuwanderung der Ringelnatter und anderer Amphibien und Reptilien während der Bauzeit geeignete Schutzzäune vor Baubeginn und nach der Begehung der betroffenen Flächen zu errichten“ sind (TF Nr. 11.3). TF Nr. 11.4 nimmt Bezug auf den Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Siepental und trifft hierzu eine Festsetzung. Unter Punkt 5. *Artenschutz* der Hinweise sind zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt um eine Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Das Siepental bzw. seine von Ihnen benannte Funktion „(...) als Schneise für Kühlung (...)“ wird, wie oben ausführlich erläutert, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ nicht negativ beeinträchtigt.

Unabhängig hiervon könnte Ihre Aussage, (...) Bäume müssten für die vorgesehene Bebauung gefällt werden (...)“ ggf. zutreffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben u.a. mittels überbaubarer Flächen geregelt. Diese werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Wie eingangs unter *Grundsätzliches* bereits ausführlich dargelegt soll auch durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindweges und nördlich des Wendehammers weiterhin eine variable Anordnung von Gebäuden ermöglicht werden. Diese variable Anordnung ist durch die getroffene Festsetzung zu erreichen – eine

Festsetzung überbaubarer Flächen z.B. mittels Baulinien würde nicht zu dem gewünschten Ziel führen.

Zur Erläuterung: *Baugrenzen* legen den Bereich fest, innerhalb dessen gebaut werden darf, an *Baulinien* muss gebaut werden.

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. In diesem Bebauungsplan sind u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Fläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche Oesterwindweg inklusiv Wendeanlage wird unverändert in der heutigen Dimensionierung planungsrechtlich gesichert, die Erschließung sämtlicher Anrainergrundstücke ist somit gesichert.

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich jedoch nicht um einen sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB)“, welcher die planungsrechtliche Sicherung eines bestimmten, von einem Investor umzusetzenden Vorhabens im Geltungsbereich eines Bauleitplans bilden soll. Daher gibt es, im Hinblick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht „einen Investor“, der „bereit und in der Lage ist“ ein angestrebtes Gesamtvorhaben umzusetzen.

Der im Verfahrensverlauf des Bauleitplanverfahrens „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ durch ein externes Büro erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) stellt als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ wurden hierbei auch Bäume als „abgängig“ berücksichtigt, deren Standort sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindet – ohne mit Bestimmtheit sagen zu können, dass diese Bäume auch tatsächlich einem (Neu-)Bauvorhaben weichen müssen. Werden diese Baumstandorte nicht durch Bauvorhaben eingenommen müssen die jeweiligen Bäume auch nicht gefällt werden, der festgesetzte Ausgleich würde demzufolge nicht zum Tragen kommen.

Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 13 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume, sollten sie gefällt werden, gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) sind in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen.

Unzutreffend ist ebenfalls Ihre Einschätzung, „(..) ein akzeptabler Baumabstand ist nicht gewährleistet.“ Bereits eingangs wurde unter *Grundsätzliches* ausführlich der Konflikt zwischen im Bebauungsplan „Oesterwindweg – H 13“ festgesetzter *überbaubarer Fläche* vs. *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf diesem Grundstück verwiesen. Als Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde im laufenden Bauleitplanverfahren die überbaubare Fläche an der Stelle so verkleinert, dass u.a. mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Ein „akzeptabler Baumabstand“ ist somit durchaus gegeben, Ihrer Anregung „(...) die Baufelder hinter dem Wendehammer des Oesterwindwegs zu dimensionieren, dass kein Baum gefällt werden muss und kein Baum beschädigt wird, auch nicht im Wurzelbereich“ wird demzufolge teilweise gefolgt.

Die Aussagen zur Kohlenstoffspeicherung sind zutreffend. Die Speicherung von Kohlenstoff ist durch ältere Bäume um ein Vielfaches höher als durch Neupflanzungen. Eine Kompensation wird erst nach 20 bis 30 Jahren erreicht ggfs. früher, sollten ältere Bäume dem Klimawandel unterliegen. Nun ist es aber gängige Praxis Ersatzpflanzungen bei Baumfällungen durch Baumaßnahmen oder die Verkehrssicherung vorzunehmen. Dies wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geregelt. Dabei ist die Ersatzpflanzung in ihrer Stückzahl höher, als der zu fällende Bestand. Somit soll "zukünftig" eine positive Bilanz bzw. Überkompensation erreicht werden. Generell sollte das Thema aber bei allen Bauvorhaben sensibel behandelt werden. Eine gesetzliche Regelung, die der heutigen Klimadiskussion gerecht wird, Baumfällungen grundsätzlich verbietet und so auch zum Mülheimer Ziel der Treibhausgasneutralität 2035 beiträgt, gibt es nicht.

Die als Ergebnis des Abwägungsprozesses getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ berücksichtigen selbstverständlich auch das Thema „Klima- und Artenschutz“ ebenso wie das Thema „Eigentümerinteresse“ (hier: Eigentümer sowohl der Grundstücke mit Bestandsbebauung als auch unbebaute Grundstücke). Die Festsetzungen entsprechen somit Ihrer Erwartung („das Bewusstsein für Klima- und Artenschutz (...) widerspiegelt, so wie es im alten Bebauungsplan H13 schon verfolgt wurde (...)").

Ihre Ansicht, dass „der Charakter der Straße mit einer lockeren Bebauung durch „Massenbebauung“ hinter dem Wendehammer massiv geändert wird, ist unzutreffend und wird nicht geteilt. Zutreffend ist, dass durch die Festsetzung angemessen

dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Begrünung) weiterhin die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen wird – von einer „Massenbebauung“ kann hierbei nicht im Entferntesten die Rede sein. Es ist unbestritten, dass bei einer Umsetzung der Planung Änderungen für die derzeitige faktische Situation der Bestandsbebauung einhergehen, rechtlich ergeben sich keine Änderungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören auch die wirtschaftlichen Belange aller Eigentümer.

Der Bebauungsplan setzt keine Überschreitungsmöglichkeiten für die in den einschlägigen Gesetzen allgemein zulässigen Höchstgrenzen fest, die Abstandsflächen der Landesbauordnung NRW sind durch die Bebauung einzuhalten. Die Auswirkungen der Planung bzgl. Lärm, Natur- und Artenschutz wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Danach ist festzuhalten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst und im Umfeld des Plangebietes sichergestellt sind. Es ist daher insgesamt nicht erkennbar, dass sich bei Umsetzung der Planung Auswirkungen auf das Eigentum ergeben würden, welche dessen grundgesetzlich gesicherte Gewährleistung gefährden. Mögliche Wertminderungen einer Immobilie durch eine rechtmäßige Planung gehören zum allgemeinen wirtschaftlichen Risiko und stehen der Planung damit nicht entgegen.

██████████
██████████ 45470 Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Str. 5
45468 Mülheim an der Ruhr

20.04.2023

Bebauungsplanentwurf „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns hiermit als Eigentümer des Wohnhauses ██████████ sowie namens und im Auftrag der sich im Jahre 2020 gegründeten Bürgerinitiative (vorrangig bestehend aus den Anwohnern am Oesterwindweg).

Im Hinblick auf den ausliegenden Bauungsplanentwurf bitten wir Sie, folgende Umstände im Rahmen der Anregungen zum Entwurf zu berücksichtigen:

1. Anregung zu Stellplätzen

In der heutigen Zeit ist es mehr als gewöhnlich, dass je Haushalt mindestens 2 PKW gehalten werden. Dies trifft umso mehr in hochwertigen Wohngebieten zu, da anzunehmen ist, dass das verfügbare Einkommen/Vermögen der künftigen Bewohner (Eigentümer oder auch Mieter) sogar ein drittes Fahrzeug zulässt. Insoweit ist es konsequent und folgerichtig, dass in hochwertigen Baugebieten der Stellplatzschlüssel auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit in der Bauungsplansatzung festgeschrieben wird.

Durch diese Maßnahme wird der öffentliche Straßenraum von zusätzlichem Parkdruck entlastet und den tatsächlichen Gegebenheiten in einer zukunftsorientierten und lebensnahen Weise Rechnung getragen. Im Falle einer Verlagerung der parkenden Fahrzeuge (bei der 1-Stellplatz-Lösung) auf den Oesterwindweg ist eine ordnungsgemäße Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zu den angesprochenen Bauflächen infolge beidseitig parkender Fahrzeuge auf dem Oesterwindweg nicht mehr gewährleistet. Soweit in der Vergangenheit argumentiert wurde, dass innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Stellplatzsatzung verabschiedet wurde, ist dies u. E. völlig unbeachtlich. Welche Rechtsnorm spricht denn gegen eine Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 2 Stellplätzen/Carports/Garagen je Wohneinheit, zumal genügend Fläche in dem attraktiven, locker bebauten und stark durchgrünerten Ein- und Zweifamilienhausgebiet vorhanden ist ?

45470 Mülheim an der Ruhr

Wir beantragen abweichend vom bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf den Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit im WR1 auf den unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich festzusetzen.

2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg mit 6 Wohneinheiten oder mehr führt an den Abfuhrtagen zu unerträglichen Situationen am Wendehammer. Ausgehend von 2 Abfallgefäßen je Wohneinheit am Wendehammer, der lediglich durch einen Schrammbord vom angesprochenen Baubereich getrennt ist, müssten diese 12 Gefäße auf der befahrbaren Wendefläche des Osterwindweg platziert werden. Dies ist u. E. straßenverkehrsrechtlich unzulässig und führt zu völlig ungeordneten Verhältnissen in einem hochwertigen Wohngebiet.

Durch die Anlage eines zentralen Gefäßabstellplatzes könnte diese ungeordnete Situation unter Nutzung des vom Entsorgungsunternehmen angebotenen Volservice bis 30 m vermieden werden.

Wir beantragen, in den Bebauungsplanentwurf einen Gefäßsammelplatz verbindlich einzuplanen.

3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

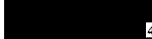
Die gesamte Bebauung an der Straße Oesterwindweg besteht aus freistehenden Häusern. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schultenberg/Oesterwindweg -H20“ stellt im Darlegungstext (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) konsequenterweise dar:

„Ziele der PlanungZur Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes **in Form von Einzelhäusern** ist es Ziel dieses Bebauungsplans, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu konkretisieren und aktuellen Erkenntnissen anzupassen.....“

Weiter:

„Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Mendener Straße/Steinknappen – H5“ ursprünglich vollzogene Festsetzung nur einzelner, großzügig dimensionierter Baufenster für reine Wohngebäude **als Einzelhäuser** soll insgesamt wieder aufgenommen werden. Diese Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren für das komplette Plangebiet so dimensioniert werden, dass dort jeweils **nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann. Die Zahl der Wohneinheiten (WE)/Wohngebäude soll auf maximal 2 WE/Wohngebäude beschränkt werden. Dies soll dazu beitragen, eine attraktive Ein- und



45470 Mülheim an der Ruhr

Zweifamilienhausbebauung **in Form von Einzelhäusern** planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln.“

Die im Bebauungsplanentwurf auf den unbebauten Flächen im WR1 mit einer Zulässigkeit auch von Doppelhäusern dargestellte Nutzungsmöglichkeit widerspricht sowohl den Zielen der Planung als auch dem Bebauungs- und Nutzungskonzept. Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten pro Hälfte entsteht der Eindruck einer Mehrfamilienhaussiedlung. Dies ist völlig unstimmig zur vorhandenen Bebauungsstruktur und sollte gerade durch den Neuentwurf ausgeschlossen werden.

Eine Mehrfamilienhausbebauung soll entsprechend des politischen Willens in diesem städtebaulich und naturschutzrechtlich sensiblen Bereich auf keinen Fall entstehen. Diese würde nicht der Planungsintention, der Errichtung von attraktiven Ein- und Zweifamilienhäusern im Übergang zur freien Landschaft entsprechen.

Auch die im Jahre 2020 vor Ort gewesenen Kommunalpolitiker hatten sich im Sinne der Errichtung nur von Einzelhäusern geäußert. O-Text: „Unser Mülheim braucht Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsschichten, auch für die sog. Upper-Class. Das Baugebiet am Oesterwindweg scheint aufgrund der bisherigen Gebäudestruktur nun einmal hervorragend geeignet zur weiteren Bebauung mit großzügigen Einfamilienhäusern zum adäquaten Wohnen von Unternehmensführern, die mit ihren Betrieben in Mülheim ansiedeln wollen.“

Wir beantragen, die Festsetzung im WR1 im Gebiet der unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer verbindlich nur auf Einzelhäuser zu beschränken.

4. Anregung zur Gesamtzahl der höchst zulässigen Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer maximalen Gesamtzahl von Wohneinheiten, die auf den z. Zt. noch vorhandenen unbebauten Flächen geschaffen werden können, würden die o. g. Ziele noch einmal manifestiert. Gleichzeitig schafft diese Festsetzung im Rahmen der Angebotsplanung Bauwilligen die Rechtssicherheit, dass sie ihre Investitionen wirklich in einer locker bebauten und stark durchgrünten Umgebung verwirklichen.

Bezugnehmend auf das bereits oben Gesagte beantragen wir, die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher unbebauten Bereich hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen.

5. Größe der Baufelder

Der Darlegungstext zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1 zur Drucksache Nr.: V 20/0230-01) stellt als Ziel der Planung u. a. dar, dass die Bebaubarkeit durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für **einzelne** Gebäude zur Gewährleistung einer offenen Bebauung gesichert werden soll. Der

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ 45470 Mülheim an der Ruhr

bestehend Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei den zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Die bisherigen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Stellung der Gebäude sollen überarbeitet werden.

Die Baufenster sollen im laufenden Bauleitplanverfahren so dimensioniert werden, dass dort **jeweils nur ein freistehendes** Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden kann.

Der aktuelle Entwurf konterkariert dieses Ziel, indem im WR 1 ein rd. 43 m breites Baufeld ausgewiesen wird und im südlichen Baufeld Doppelhäuser zulässig sind. Dies würde quasi die „Aneinanderkettung“ von Doppelhäusern ermöglichen, die nicht mehr den Eindruck einer lockeren Bebauung vermitteln, was eben gerade nicht Ziel der Planung ist.

Wir beantragen, im nördlichen Bereich der unbebauten Flächen das 43 m breite Baufenster abzuändern und zwei voneinander getrennte Baufenster für jeweils 1 großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus festzusetzen. Das südliche Baufeld ist auf die Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus zu beschränken.

6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Im Bebauungsplanentwurf und in der vorangegangenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hier: SEM und MEDL GmbH) wurde die aktuelle Starkregengefahrenkarte und Hochwassergefahrenkarte nicht berücksichtigt. Diese Karte weist im Bereich der Hs-Nr. 5/7 und 4/6 starke Auffälligkeiten zum Hochwasser aus. Es stellt Überschwemmungsgefahrgebiete dar. Diese Überschwemmungsgefahr wird durch die außerhalb des Bebauungsplanes liegende aber jüngst an den Kanal im Oesterwindweg angeschlossene Neubebauung Steinknappen 37 a-c bereits deutlich erhöht. Es ist anzunehmen, dass trotz der bei dem genannten Bauvorhaben angeordneten Einleitungs-drosselung auf einen Wert von 10 l/s die potentielle Einleitungskapazität bereits durch dieses Bauvorhaben überschritten ist und zu weiteren Hochwasserereignissen führt. Wenn nun durch die großflächige Bebauung und Versiegelung der Flächen hinter dem Wendehammer weitere Abwassermengen dem Kanal im Oesterwindweg zugeführt werden, erhöht sich die Hochwassergefahr in der Straße Oesterwindweg bereits bei Starkregenauftritten, die weit unterhalb von 10-jährigen Regenereignissen liegen.

Im Bebauungsplanentwurf fehlt angesichts dieses Umstandes eine Konkretisierung, auf welche Art und Weise (z. B. durch verbindliche Schaffung eines gemeinsamen Regenrückhaltebeckens mit Drosselfunktion) der Hochwasserschutz verbessert werden muss. Da auf den unbebauten Flächen eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wegen und darüber hinaus groß dimensionierte Hochbauten realisiert werden können, ist eine exakte Festsetzung wie die Drosselfunktion jeder abwasserrelevanten Teilfläche funktionieren soll, zwingend erforderlich. Die Verlagerung dieser Problematik auf das jeweilige Einzelbaugesuch ist hier nicht praktikabel und praxisfremd und erzeugt unabsehbare Hochwassergefahren.

██████████
45470 Mülheim an der Ruhr

Es wird angeregt, im Bebauungsplanentwurf exakt vorzuschreiben, durch welche Bauwerke eine Entlastung des Kanals im Oesterwindweg zu verwirklichen ist und welcher Standort diesen Bauwerken im Plangebiet zugewiesen wird. Zur Aufnahmekapazität der Überschussmenge an Niederschlagswasser aus den Hochbauten und den versiegelten Flächen in den Siepenbach ist ein Gutachten beizubringen.

7. Waldabstand/Erhalt von Bäumen

Aus dem Luftbild erkennt man, dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift. Zudem überlagert dieses Baufeld eine groß gewachsene Rotbuche, die u. E. geschützt werden muss. Tatsächlich ist es bei Durchführung der Bebauung so, dass nicht nur kein Waldabstand eingehalten wird, sondern dass das Baufeld erst einmal durch Fällung von Wald und allerlei Gehölz sowie unter Vernichtung der Rotbuche freigemacht werden muss. Das südliche Baufeld überlagert eine große Eiche (neben Haus-Nr. 17), die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters als unbedingt erhaltenswert einzustufen ist.

Es wird daher angeregt, dass das nördliche Baufeld unter Aufteilung in zwei Baufelder so auszuweisen ist, dass ein Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald erreicht wird.

Die dargestellte Rotbuche und die Eiche sind unter Schutz zu stellen.

Gern stehen wir für weitere Informationen zu den o. dargestellten Anregungen zur Verfügung. Sprechen Sie uns in diesem Fall bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Einsender: 11

Schreiben vom 20.03.2023

Stellungnahme:

Die Inhalte der Eingabe werden zur Kenntnis genommen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsprozesses den Anregungen nicht gefolgt.

Grundsätzliches

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In einem Bauleitplanverfahren nach den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Ergebnis stellt den Inhalt des Bauleitplans dar. Übergeordnete Zielsetzung des laufenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung eines attraktiven, locker bebauten und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebietes in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden sowohl die bestehenden baulichen Strukturen im Planungsgebiet als auch das bestehende Planungsrecht unter Berücksichtigung dieser Zielvorstellung geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit wird das geltende Planungsrecht zum Teil aufrechterhalten und zum Teil konkretisiert. Auch im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu gehören neben den Ihrerseits vorgebrachten Belangen auch die Belange der Einzelpersonen, in deren Eigentum sich sowohl bebaute als auch bislang unbebaute Grundstücksbereiche (wie z.B. am Ende des Oesterwindweges) befinden sowie fachspezifische Belange wie u.a. Naturschutzbelange.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude ist ein zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) sowie einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) soll sichergestellt werden, dass eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung sowie eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unzulässig ist. Der bestehende Siedlungscharakter, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, soll auch bei zukünftigen Neubauten erhalten bleiben. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild erfolgt als Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Aufgrund der z.T. bewegten Topographie eröffnet das Ausschöpfen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Geschossigkeit an einigen Stellen

die Möglichkeit, zusätzlich zu den planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen weitere Souterrain- und/ oder Staffelgeschosse zu errichten. Ohne festgesetzte Höhenbegrenzung besteht die Gefahr, dass Gebäude nicht mehr dem (auch ursprünglich) gewollten, der Lage im Stadtgebiet angemessenen städtebaulich homogenen Erscheinungsbild entsprechen. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über NHN in Kombination der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sollen hier konkrete Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Interesses an einer großzügigen Wohnbebauung in attraktiver (Stadttrand-)Lage ist es ebenfalls planungsrechtliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens, die Bebaubarkeit bisher bebauter sowie unbebauter Grundstücksbereiche durch Festsetzung angemessen dimensionierter überbaubarer Flächen für Einzel- und/ oder Doppelhäuser zur Gewährleistung einer offenen Bebauung zu sichern. Hierdurch wird in Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung geschaffen. Durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen z.B. mittels durchgehender Baugrenzen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers soll aus städtebaulichen/ stadtgestalterischen Gründen weiterhin eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Einzelnen:

Zu 1. Anregung zu Stellplätzen

Gemäß § 48 BauO NRW sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichenden Festsetzungen.

Da die Stadt Mülheim an der Ruhr bislang keine eigene Stellplatzsatzung besitzt, wird ergibt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022. Demnach ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen, innerhalb derer die Stellplatzverpflichtung nachzuweisen ist, sind innerhalb des gesamten Plangebietes und somit auch in den von Ihnen angesprochenen „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“ so großzügig dimensioniert, dass mindestens ein weiteres, bauordnungsrechtlich nicht erforderliches Fahrzeug aufgestellt werden kann, ohne dass der fließende Verkehr beeinträchtigt wird. Es ist jedem Anwohner/ jeder Anwohnerin freigestellt, auf dem eigenen Grundstück weitere Stellplätze vorzuhalten, sofern ein individuell erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Der Bebauungsplan stellt hierfür die erforderliche Flexibilität bereit. Diese Möglichkeit

eröffnet sich sowohl für die Anwohnenden der Bestandsbebauung als auch für die künftigen Anwohnenden der „unbebauten Flächen hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“.

Zu 2. Anregung zur Anlegung eines Müllsammelplatzes

Gemäß § 11 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16. Dezember 2015 in der Fassung der dritten Änderungssatzung vom 26. November 2021 gültig ab 1. Januar 2022 kann in begründeten Fällen die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle gefordert und die Abfuhr in geeigneter anderer Weise durchgeführt werden. In § 18 heißt es darüber hinaus, dass die von der Stadt gestellten Abfallbehälter von den Anschlusspflichtigen nach den Weisungen der Beauftragten der Stadt am Abfuhrtag bis spätestens 7.00 Uhr am Abholplatz so aufzustellen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust abgeholt werden können. Abholplatz ist der Gehweg unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Ist kein Gehweg vorhanden, gilt als Abholplatz die Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen wird der Abholplatz im Benehmen mit den Anschlusspflichtigen von der Stadt festgelegt. Mit Zustimmung der Stadt kann auf Antrag des Anschlusspflichtigen gegen Gebühr der Abholplatz auch auf einen anderen Platz als zuvor benannten Platz verlegt werden (Vollservice). Wenn wegen der Lage des Grundstückes oder unzureichender Zufahrtsmöglichkeiten die Abfuhr vom Grundstück erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder nicht möglich ist, haben die Anschlusspflichtigen nach Aufforderung durch die Stadt, die Abfallbehälter bis zur nächstgelegenen, für die Abfalleinsammlung erreichbaren Zufahrtstelle zu schaffen. Die erreichbare Zufahrtstelle bestimmt die Stadt.

Die Einrichtung geeigneter Anlagen zur zentralen Sammlung der Restabfälle (hier: *die Festsetzung eines privaten Müllsammelplatzes für den Tag der Abholung*), wie von Ihnen beantragt, wurde seitens des Ver- und Entsorgungsträgers, der MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die schadlose Abfallbeseitigung nicht gefordert. Ein *privater Müllsammelplatz* könnte jedoch auf dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belasteten Grundstücksteilbereich angeordnet werden. Durch die Festsetzung eines GFLR ist eine flexible Anordnung auf dem Grundstücksteilbereich in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche Oesterwindweg möglich, die Notwendigkeit weiterer Regelungen, auch nicht für „die zu erwartende Bebauung des Bereichs hinter dem Wendehammer des Oesterwindweg“, wird nicht gesehen.

Zu 3. Anregung zur Festsetzung von Einzelhäusern

Bei dem laufenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Geltungsbereich die Grundstücke verschiedener Einzeleigentümer einbezieht und welcher kein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt. Auch bei den Bebauungsplänen „Mendener Straße/ Schultenberg – H 5“ sowie „Oesterwindweg – H 13“ handelte es sich jeweils um eine Angebotsplanung ohne konkretes, zugrundeliegendes Bauprojekt. Durch diese Pläne sollte die Bebaubarkeit innerhalb der Geltungsbereiche planungsrechtlich gesichert bzw. geregelt werden. Die Festsetzungen eröffneten somit bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit einer *Doppelhausbebauung*. Umgesetzt wurden bislang lediglich *Einzelhäuser*. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Daher soll der Bau von Doppelhäusern auch zukünftig im Rahmen einer geringfügigen Nachverdichtung, die sich in den baulichen Bestand einfügt, ermöglicht und auch durch den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Änderung der laufenden Planung vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB oder vor der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist für das Aufstellungsverfahren unerheblich. Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bereits rechtlich zulässige Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ weiterhin aufrechterhalten. Im laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt jedoch keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern, Einzelhäuser sind weiterhin zulässig. In Kombination mit anderen getroffenen Festsetzungen (z.B. zur GRZ und zur Begrünung) wird hierdurch die Möglichkeit einer angemessenen, moderaten Nachverdichtung im gesamten Plangebiet geschaffen. Durch die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen (max. 2 Wo/ Wohngebäude) wird ebenfalls dem angeführten politischen Willen, keine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen, gefolgt.

Zu 4. Anregung zur Gesamtzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)Wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben den „klassischen“ Einzel- und Doppelhäusern sind innerhalb des Plangebietes auch Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen, um z.B. ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Ein Spannungsfeld zwischen gewünschter Nachverdichtung einerseits und der die städtebauliche Qualität beeinträchtigenden, übermäßigen Verdichtung wird hier nicht gesehen. Die Festsetzung dient dem Entgegenwirken einer unerwünschten, zu hohen Wohn- oder Besiedlungsdichte. Eine weitere Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird aus

städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ein Verlust der Eigenart des Gebietes ist nicht zu befürchten.

Im Rahmen des bereits erwähnten durchgeführten Abwägungsprozesses kann daher der Anregung, „(...) die Gesamtzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im bisher unbebauten Bereich hinter dem Wendehammer (...) verbindlich auf max. 6 Wohneinheiten festzusetzen“ nicht gefolgt werden.

Zu 5. Größe der Baufelder

Unter *zu 3.* wurde dargelegt, dass die im laufenden Bauleitplanverfahren ursprünglich angedachte planerische Zielsetzung „Einzelhaus“ im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ überprüft und weiterentwickelt wurde. In diesem Zuge wurde ebenfalls die mögliche Dimensionierung der überbaubaren Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes überprüft. Festzuhalten ist, dass im Zuge des durchgeführten Abwägungsprozesses die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ auch im Hinblick auf die Dimensionierung der überbaubaren Flächen weiterhin grundsätzlich planungsrechtlich in den Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ übernommen wird. Durch diese Dimensionierung ist insbesondere östlich und nördlich des Oesterwindweges eine variable Anordnung von Gebäuden sowie von Garagen und Stellplätzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (weiterhin) möglich. Mit Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung trägt auch diese Festsetzung dazu bei, ein attraktives, locker bebautes und stark durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet planungsrechtlich zu sichern.

Der im Verfahrensverlauf des Bauleitplanverfahrens „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zeigt jedoch einen Konflikt auf: die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ festgesetzte nördliche überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1187 grenzt unmittelbar an die ebenfalls auf diesem Flurstück festgesetzte östliche *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Bei Ausnutzung des ursprünglich festgesetzten Baufensters und z. B. Errichtung eines Gebäudes auf der Baugrenze, ist von erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich insbesondere zweier Bäume mit Stammumfängen gem. Baumkataster von 4,1 m bzw. 2,5 m auszugehen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ die überbaubare Fläche so verkleinert, dass mit einer potenziellen Baugrube ein Abstand des 3-fachen Stammdurchmessers des jeweiligen Baumes eingehalten wird. Hierdurch werden die für die Versorgung und Standfestigkeit wesentlichen Wurzelbereiche der Bestandsbäume vor baulichen Tätigkeiten geschützt. Des Weiteren werden durch die Verschiebung der Baugrenze Eingriffe in den natürlichen Kronenwuchs gemindert.

Zu 6. Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Flächen hinter dem Wendehammer

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet:

- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Mendener Straße/ Steinknappen – H 5“ gilt die bereits zulässige GRZ von 0,4 sowie
- für den Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Oesterwindweg – H 13“ die bereits zulässige GRZ von 0,2.

Weiterhin werden im Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ u.a. Begrünungsfestsetzungen für Hauptgebäude mit Flachdächern, Garagen und Carports getroffen. Gründächer tragen neben einer visuellen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Verdunstungsflächen kühlen und befeuchten sie die Umgebungsluft und binden gleichzeitig Staub und Schadstoffe. Zudem speichern begrünte Dächer Niederschlagswasser und geben das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Als grüne „Trittsteine“ bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und können somit zur biologischen Vielfalt beitragen.

Ebenso ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten sind. Die Vorgartenflächen sind demnach mit geringfügigen Ausnahmen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind demnach unzulässig. Diese Festsetzungen tragen innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes insgesamt zu einer geringen Gesamtversiegelung und damit zu einem größeren Anteil natürlicher Böden bei. Die Festsetzung dient außerdem der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die gärtnerische Gestaltung günstig beeinflusst.

Wie bereits dargelegt, kann aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht generell gefordert werden, ausgeschlossen ist sie jedoch nicht. Es bleibt jeder Eigentümerin/ jedem Eigentümer unbenommen, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde anzustreben. Im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren ist seitens der Antragsstellenden ein individuelles Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse beizubringen. Demnach ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine Einleitung in das vorhandene Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuholen. Für große Grundstücke mit einer an den Kanal angeschlossenen Fläche von mehr als 800 m² ist generell ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

durchzuführen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstücks bei einem mindestens 30jährigen Regenereignis sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist hierbei einzubinden. Grundsätzlich besteht seit dem 01.01.1996 die Pflicht für die Bauherrenschaft, die Grundstücke erstmalig bebauen, die auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer, wenn diese nicht im Trennsystem (Regenwasserkanalisation) abgeleitet werden, ortsnah in den Untergrund verrieseln bzw. versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung für das Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte das im Plangebiet auf den bisher unbebauten Flurstücken 1187, 1335 und 1336 (nördlich der Sackgasse Oesterwindweg gelegen) anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal im Oesterwindweg eingeleitet werden, ist die einzuleitende Niederschlagsmenge hierbei auf einen Wert von insgesamt 10 l/s zu drosseln. Bei der festgesetzten Einleitbeschränkung handelt es sich nicht um eine pauschale Festsetzung unter Ausschluss anderer Möglichkeiten, es handelt sich hierbei um eine individuelle Festsetzung gemäß den technischen Regelwerken unter Beachtung der örtlichen Randbedingungen. Durch diese Auflage ist gewährleistet, dass der Regenwasserabfluss in den Oesterwindweg im Vergleich zum bisherigen Zustand nicht erhöht wird. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist hierzu jeweils ein Gesuch bei der medl GmbH zu führen. Die von dort genannten Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. konkretisierte Rückhaltemaßnahmen) werden Bestandteil der Baugenehmigung. Als Nachweis gilt die Zustimmung der medl GmbH.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mülheimer Kanalnetzes wurde mithilfe der hydrodynamischen Abflusssimulation computergestützt entsprechend der DIN EN 752 berechnet bzw. nachgewiesen. Der Mischwasserkanal im Oesterwindweg verfügt über die in den technischen Regelwerken festgesetzte erforderliche Leistungsfähigkeit. Dies gilt selbstverständlich auch für die zukünftige Situation. Grundsätzlich sind die öffentlichen Anlagen zur Entsorgung des Abwassers jedoch nicht für die Erfassung und Ableitung aller Regenereignisse ausgelegt. Das bedeutet, dass es im Falle extremer Starkregenereignisse zum Austritt von Abwasser aus den Schachttöffnungen und Straßenabläufen kommen kann. Mit der Erneuerung des Mischwasserkanals im unteren Steinknappen im Jahr 2012 wurde dessen Abflusskapazität um mehr als das sechsfache vergrößert. Dies wirkt sich auch positiv auf das Abfluss- und Einstauverhalten des Kanals Oesterwindweg aus.

Unabhängig hiervon sollte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet die jeweilige Einzeleigentümerschaft frühzeitig individuelle Maßnahmen ergreifen und Sicherungssysteme einbauen, welche den Schutz des eigenen Gebäudes bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregen erhöhen.

Entgegen der geäußerten Vermutung wurde die erwähnte Starkregenkarte durchaus berücksichtigt. In dieser Karte wird das Ausmaß der Überflutung für ein

- *intensives* (statistisch 30-jährlich, ca. 40 mm/m²),
- *außergewöhnliches* (statistisch 100-jährliches, ca. 50 mm/m²) und ein
- *extremes* (90 mm/m² Blockregen)

Starkregenereignis dargestellt. Es handelt sich bei der Starkregengefahrenkarte um die Darstellung simulierter Modellrechnungen, welche auf einer Modellierung des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr basieren. Wie den Erläuterungen zur Starkregengefahrenkarte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen ist, ist das städtische Kanalnetz für die betrachteten Starkregenereignisse nicht ausgelegt und spielt daher bei der Betrachtung der in den Karten angegebenen Wasserstände lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Wasserstände resultieren vielmehr aus den Fließwegen oberflächiger Abflüsse und den topografischen Gegebenheiten. Eine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes durch die bereits ausgeführten Neubauten am Steinknappen (hier: Steinknappen 37a – c) und der möglichen Bebauung am Oesterwindweg wurde durch die festgesetzten Einleitbeschränkungen vermieden.

Zutreffend ist, dass in dieser Karte im Kurvenbereich des Oesterwindweges für die berechneten Szenarien eine mäßige bis hohe Überflutungsgefahr bei einem 100-jährlichen Ereignis dargestellt ist. Diese ermittelten Wasserstände im Starkregenfall sind auf den lokalen Tiefpunkt auf der Straßenoberfläche (Wanne) zurückzuführen und sind nicht das Resultat einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation. Auf einzelnen Privatgrundstücken hauptsächlich nordöstlich des Oesterwindweges ist darüber hinaus auch punktuell eine sehr hohe/ extrem hohe Überflutungsgefahr dargestellt.

Grundsätzlich hat jeder Antragstellende für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“ im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Fachdienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, Stadtentwässerung Mülheim GmbH (sem) bei der Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft mbH (medl)) einzubinden. Hierdurch wird der Aspekt Hochwasserschutz vollumfänglich berücksichtigt. Weitergehende Forderungen wurden seitens der zuständigen Behörde, der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr, im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (der öffentlichen Auslegung) für die Entwässerung/ den Hochwasserschutz nicht gestellt. Die Entwässerung ist sichergestellt.

Zu 7. Waldabstand/ Erhalt von Bäumen

Die getroffene Aussage, „(...) dass das nördliche ca. 43 m breite Baufeld stark in den vorhandenen Waldbestand eingreift (...)“ ist nicht zutreffend. Durch die festgesetzte überbaubare Fläche wird nicht in einen Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW eingegriffen. Der vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als „Wald“ eingestufte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes des

laufenden Bauleitplanverfahrens wurde als solcher entsprechend festgesetzt. Weitere Waldflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Zur Sicherung der baulichen Anlagen und deren Nutzer vor Gefahren des Waldbrandes sowie des Windwurfes soll ein Abstand zum Waldrand gewahrt werden. Um zwischen den erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen einen Ausgleich herbeizuführen, werden

- ein 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten und von jeglicher Bebauung freigehalten,
- für die im waldnahen Geländestreifen zulässige Bebauung besondere bauliche Anforderungen in Bezug auf deren statische Belastbarkeit gestellt und
- durch ausdrückliche Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen besondere Genehmigungstatbestände und Informationspflichten aufgeführt.

So erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – innerhalb dieser Flächen sind u.a. bauliche Anlagen unzulässig.

Parallel der außerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bauleitplanverfahrens liegenden Waldfläche beträgt demzufolge die Tiefe der Bindungs- und Erhaltungsfläche mindestens 10 m, die Tiefe zu der weiter westlich befindlichen Talsohle des Siepentals gute 20 m (analog der rechtskräftigen Festsetzung). Eine bundesgesetzliche Regelung zum Waldabstand existiert nicht. Ebenso besteht keine Regelung auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen. Daher ist der Belang des Waldabstandes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20) untersucht. Es konnte keine Betroffenheit festgestellt werden. Ebenfalls konnte im Rahmen der Abwägung keine Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 BauGB) festgestellt werden. Die Angemessenheit des Abstandes wurde im Abwägungsprozess untersucht. Die vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderte baumfallende Länge wurde durch die überlagernde Festsetzung des Waldes mit *einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur*, in der Bäume 1. Ordnung (über 20 m) ausgeschlossen sind, berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im laufenden Bauleitplanverfahren u.a. durch überbaubare Grundstücksflächen geregelt; diese werden gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Baugrenzen festgesetzt. Wie eingangs unter *Grundsätzliches* bereits dargelegt, soll durch die vorgesehene Dimensionierung der überbaubaren Flächen östlich des Oesterwindwegs und nördlich des Wendehammers weiterhin eine variable Anordnung von Gebäuden ermöglicht werden. Diese variable Anordnung ist durch die getroffene Festsetzung zu erreichen. Im

laufenden Bauleitplanverfahren erfolgt keine planerische Vorgabe im Hinblick auf die Positionierung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen, ein „Zurückbleiben“ hinter der festgesetzten Baugrenze entspricht den Vorgaben des § 23 (3) BauNVO und ist somit möglich.

Wie bereits dargelegt, stellt der LBP als Fachbeitrag für den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan „Schultenberg/ Oesterwindweg – H 20“) die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die im LBP benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt und/oder als Hinweis (Baumschutzsatzung) aufgenommen. Hierunter fallen auch die Festsetzungen zum internen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan „Oesterwindweg - H 13“ sowie aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Maßnahmen. So sind z.B. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 13 je 100 m² bebauter und damit voll versiegelter Fläche ein Laubbaum sowie 35 lfd. Meter Hecke aus landschaftsgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für weitere Bäume (hierunter fallen auch die von Ihnen benannte „Eiche“ und „Rotbuche“) gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung. Die gemäß Baumschutzsatzung nachzupflanzenden Bäume (insgesamt 10 Bäume) werden in entsprechenden Stückzahlen auf den jeweils betroffenen Flurstücken innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind mindestens mittelkronige, lebensraumtypische Laubbäume (Mindest-Wuchshöhe 10-20 m) mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Nachpflanzungen haben gleichwertig mit in Mülheim an der Ruhr lebensraumtypischen, mindestens mittelkronigen Bäumen zu erfolgen. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ wurden hierbei auch Bäume als „abgängig“ berücksichtigt, deren Standort sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindet – ohne mit Bestimmtheit sagen zu können, dass diese Bäume auch tatsächlich einem (Neu-)Bauvorhaben weichen müssen. Werden diese Baumstandorte nicht durch Bauvorhaben eingenommen, müssen die jeweiligen Bäume auch nicht gefällt werden. Der festgesetzte Ausgleich würde demzufolge nicht zum Tragen kommen.