

Bebauungsplan

„Saarnberg/ Am Bühl/ Dennekamp – O 38“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

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

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

EINGEGANGEN

11. Nov. 2022

AMT 61

EINGEGANGEN

11. Nov. 2022

DVJ

1

St. z. W. FB 14/11/22

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

E-Mail: Stadtplanungsamt@muehheim-ruhr.de

06.11.2022

EINGEGANGEN

14. Nov. 2022

AMT 61

**Stellungnahme zum
Bebauungsplan "Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmannshof – 0 38"**

Sehr geehrter Herr Blasch,
sehr geehrte Damen und Herren,

die [REDACTED] begrüßt ausdrücklich das Bestreben von Stadtverwaltung und Politik, die Gartenstadt Saarnberg-Siedlung in ihrer heutigen charakteristischen Hufeisen-Form sowie mit zusammenhängenden und unbebauten privaten Gärten- und Grünflächen zu erhalten.

Mit mehr als 700 Unterschriften für den Erhalt der Gartenstadt als Kulturlandschaft hat die [REDACTED] innerhalb der Siedlung wie auch in der Stadtgesellschaft und über die Grenzen Mülheims hinaus, einen breiten bürgerschaftlichen Konsens erzielt, dass eine weitere Bebauung und Verdichtung der historischen Siedlung zu unterbinden ist.

In diesem Zusammenhang weisen wir gerne darauf hin, dass die Siedlung just ihr 100-jähriges Bestehen feiert und auch auf Wunsch der Stadt eine positive Rolle für Mülheim im Zuge der 2027 anstehenden Internationalen Garten Ausstellung spielen soll – wir würden gerne dazu beitragen.

Wir sind darüber hinaus überzeugt, dass die Siedlung Saarnberg nicht allein aus geschichtlichen, sondern gerade aus aktuell klimatischen und ökologischen Gründen erhalten bleiben muss.

Denn eine Stadtklima-Analyse des RVR für die Stadt Mülheim weist dem Bereich der Saarnberg Siedlung die Eigenschaft einer Parklandschaft und damit eine besondere klimatische Bedeutung für den Stadtteil zu.

Das Konzept der Gartenstadt eignet sich also mehr denn je als zukunftsweisendes Modell für weitere Bebauungsvorhaben in Mülheim. Denn in ihrer Gestaltung und Ausrichtung erweist sie sich gerade in solchen Zeiten, in denen Hitze und Schlagregen das Stadtklima prägen und zu drastischen Gegenmaßnahmen auffordern, als äußerst klimaresilient in städtischen Strukturen.

Ebenso bieten die unbebauten zusammenhängenden Gärten einen **wirksamen ökologischen Rückzugsraum** für Tiere von der Fledermaus bis zu verschiedenen, hier noch häufig anzutreffenden Wildbienen-Arten.

Die Siedler der Gartenstadt sind weiterhin bestrebt, den nachhaltigen Grundgedanken der Siedlung mit eigenen Kräften weiter zu gestalten: In den kommenden Jahren erweitern wir diese **mit nachhaltiger lokaler Energieversorgung und heimischer Bepflanzung zu einer modernen Vorzeigesiedlung**. Bei diesem Schritt unterstützen uns bereits Mü

1

 Akteure wie die HRW und Broichstrom, die das Potenzial der Siedlung erkannt.

Folgende Aspekte sind für uns daher zwingend umzusetzen:

A) Eine weitere Bebauung der Gärten und des Hinterlandes über den aktuellen Status der Siedlung hinaus darf nicht möglich werden. **Dazu zählen gerade auch Einzelfälle, die etwa ein Paragraf 34 BauGB ermöglichen könnte. Der Paragraf 34 BauGB muss aus unserer Sicht ausgeschlossen werden.**

B) Dazu zählt aus unserer Sicht **auch die Teilung von Gärten und ihr Teilverkauf zum Zweck der Bebauung.**

In diesem Zusammenhang weisen wir nachdrücklich darauf hin, dass eine solche Teilung gegen den Willen der Nachbarschaft vor kurzem am Grundstück

--

 vorgenommen wurde und das geteilte Grundstück einer Immobilien-Investorgesellschaft

--

 überschrieben wurde, deren Geschäftsführer der Eigentümer der Hausnummer

--

 selbst ist.

Aus unserer Sicht ist zu befürchten, **dass die Teilung die Absicht verfolgt, einen Bebauungsplan, der sich auf „zusammenhängende private Grünflächen“ bezieht, auszuhebeln.** Wir befürchten, dass über diesen Weg der immer noch bestehende Zusammenhang durch eine rechtlich geteilte Fläche verschleiert werden soll.

Da eine Bebauung die Ziele des Bebauungsplans konterkarierte, muss dieser Absicht in aller Deutlichkeit entgegen getreten werden, etwa indem zusätzlich schon jetzt die unbebaubaren Gartenflächen deutlich ausgewiesen werden.

C) Aus unserer Sicht muss der Bebauungsplan ohne Schlupflöcher verhindern, **in die Tiefe der bestehenden Gartenflächen oder an deren anderen Ende eine Wohnbebauung oder Ähnliches** zu errichten.

D) Ebenso zählte dazu eine **Umwidmung von Gartenland in Bauland**. Auch dafür halten wir es für notwendig, die **zu schützenden hausnahen Gartenflächen explizit auszuweisen.**

Im Vorgespräch mit der Verwaltung sowie in der Bezirksvertretung 3 ist darauf hingewiesen worden, dass am Ende des Verfahrens eine solche Festlegung als Grün- bzw. Gartenflächen vorgenommen werden könne. Diesen Schritt halten wir für unumgänglich, um den Schutz der Gärten zu gewährleisten.

F) Ausgenommen davon könnten aus unserer Sicht **direkte Anbauten in ein- bis zweigeschossiger Form und begrenztem Ausmaß sein, die an das bereits bestehende Hauptgebäude anschließen**. Solche Beispiele gibt es aktuell an verschiedenen Häusern, die in der Regel **eine Grundfläche von 25 Qm nicht überschreiten**. Hier sollte behutsam vorgegangen werden.

Mit freundlichem Gruß



i.A. der



Anlage 1



**ÜBERGABE VON INSGESAMT 732 UNTERSCHRIFTEN DER ANKION ZUM ERHALT
DER „SIEDLUNG SAARNBERG“ ALS GARTENSTADT IN IHRER BAULICHEN STRUKTUR**

Unterschriftenliste

Siedlung Saarnberg soll Kulturlandschaft werden

Mit meiner Unterschrift unterstütze ich den Erhalt der Siedlung Saarnberg als Gartenstadt in ihrer baulichen Struktur.
Die jetzt 100 Jahre alte Siedlung dokumentiert in einzigartiger Weise die Entwicklung einer historisch-industriellen Kulturlandschaft.

Name, Vorname	Straße	PLZ, Ort	Geburtsdatum	Unterschrift/Datum

Initiative Siedlung Saarnberg
Vertretungsberechtigt sind:

[Redacted]

[Redacted]

Einwand erhebende Person:	Nr. 1 Anlage 1: Unterschriftenliste mit 732 Unterschriften	Datum Schreiben:	06.11.2022
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr)	
		Den Inhalten der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	
<p>Sehr geehrter Herr Blasch, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die xxx begrüßt ausdrücklich das Bestreben von Stadtverwaltung und Politik, die Gartenstadt Saarnberg-Siedlung in ihrer heutigen charakteristischen Hufeisen-Form sowie mit zusammenhängenden und un bebauten privaten Gärten- und Grünflächen zu erhalten.</p> <p>Mit mehr als 700 Unterschriften für den Erhalt der Gartenstadt als Kulturlandschaft hat die Initiative innerhalb der Siedlung wie auch in der Stadtgesellschaft und über die Grenzen Mülheims hinaus, einen breiten bürgerschaftlichen Konsens erzielt, dass eine weitere Bebauung und Verdichtung der historischen Siedlung zu unterbinden ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir gerne darauf hin, dass die Siedlung just ihr 100-jähriges Bestehen feiert und auch auf Wunsch der Stadt eine positive Rolle für Mülheim im Zuge der 2027 anstehenden Internationalen Garten Ausstellung spielen soll – wir würden gerne dazu beitragen.</p> <p>Wir sind darüber hinaus überzeugt, dass die Siedlung Saarnberg nicht allein aus geschichtlichen, sondern gerade aus aktuell klimatischen und ökologischen Gründen erhalten bleiben muss.</p>			

Denn eine Stadtklima-Analyse des RVR für die Stadt Mülheim weist dem Bereich der Saarnberg Siedlung die Eigenschaft einer Parklandschaft und damit eine besondere klimatische Bedeutung für den Stadtteil zu.

Das Konzept der Gartenstadt eignet sich also mehr denn je als zukunftsweisendes Modell für weitere Bebauungsvorhaben in Mülheim. Denn in ihrer Gestaltung und Ausrichtung erweist sie sich gerade in solchen Zeiten, in denen Hitze und Schlagregen das Stadtklima prägen und zu drastischen Gegenmaßnahmen auffordern, als äußerst klimaresilient in städtischen Strukturen.

Ebenso bieten die unbebauten zusammenhängenden Gärten einen wirksamen ökologischen Rückzugsraum für Tiere von der Fledermaus bis zu verschiedenen, hier noch häufig anzutreffenden Wildbienen-Arten.

Die Siedler der Gartenstadt sind weiterhin bestrebt, den nachhaltigen Grundgedanken der Siedlung mit eigenen Kräften weiter zu gestalten: In den kommenden Jahren erweitern wir diese mit nachhaltiger lokaler Energieversorgung und heimischer Bepflanzung zu einer modernen Vorzeigesiedlung. Bei diesem Schritt unterstützen uns bereits Mülheimer Akteure wie die HRW und Broichstrom, die das Potenzial der Siedlung erkannt haben.

Folgende Aspekte sind für uns daher zwingend umzusetzen:

A) Eine weitere Bebauung der Gärten und des Hinterlandes über den aktuellen Status der Siedlung hinaus darf nicht möglich werden. Dazu zählen gerade auch Einzelfälle, die etwa ein Paragraf 34 BauGB ermöglichen könnte. Der Paragraf 34 BauGB muss aus unserer Sicht ausgeschlossen werden.

Die Inhalte der Stadtklimaanalyse wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die großen, zusammenhängenden Garten-/ Grünflächen, indem dort keine zusätzliche Bebauung zugelassen wird. Die heutigen positiven klimatischen und ökologischen Effekte dieser Flächen bleiben daher erhalten.

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Flächen eindeutig regeln. Dabei orientieren sich die überbaubaren Flächen ganz überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand und lassen maßvolle Um-/ bzw. Neubauten zu. Auf den rückwärtigen (Garten-) Flächen ist künftig keine Bebauung zulässig.

B) Dazu zählt aus unserer Sicht auch die Teilung von Gärten und ihr Teilverkauf zum Zweck der Bebauung.

In diesem Zusammenhang weisen wir nachdrücklich darauf hin, dass eine solche Teilung gegen den Willen der Nachbarschaft vor kurzem am Grundstück xxx vorgenommen wurde und das geteilte Grundstück einer Immobilien-Investorgesellschaft (xxx) überschrieben wurde, deren Geschäftsführer der Eigentümer der Hausnummer xxx selbst ist.

Aus unserer Sicht ist zu befürchten, dass die Teilung die Absicht verfolgt, einen Bebauungsplan, der sich auf „zusammenhängende private Grünflächen“ bezieht, auszuhebeln. Wir befürchten, dass über diesen Weg der immer noch bestehende Zusammenhang durch eine rechtlich geteilte Fläche verschleiert werden soll.

Da eine Bebauung die Ziele des Bebauungsplans konterkarierte, muss dieser Absicht in aller Deutlichkeit entgegen getreten werden, etwa indem zusätzlich schon jetzt die unbebaubaren Gartenflächen deutlich ausgewiesen werden.

C) Aus unserer Sicht muss der Bebauungsplan ohne Schlupflöcher verhindern, in die Tiefe der bestehenden Gartenflächen oder an deren anderen Ende eine Wohnbebauung oder Ähnliches zu errichten.

D) Ebenso zählte dazu eine Umwidmung von Gartenland in Bauland. Auch dafür halten wir es für notwendig, die zu schützenden hausnahen Gartenflächen explizit auszuweisen.

Im Vorgespräch mit der Verwaltung sowie in der Bezirksvertretung 3 ist darauf hingewiesen worden, dass am Ende des Verfahrens eine solche Festlegung als Grün- bzw. Gartenflächen vorgenommen werden könne. Diesen Schritt halten wir für unumgänglich, um den Schutz der Gärten zu gewährleisten.

Die Teilung von Grundstücken kann über einen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Allerdings trifft die bloße Teilung eines Grundstücks keine Aussage über eine mögliche künftige Bebaubarkeit.

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

Da der Bebauungsplan die überbaubaren Flächen über die Festsetzung von Baugrenzen eindeutig definiert, bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung für die von Bebauung freizuhaltenden Gartenflächen.

Der Bebauungsplan trifft eindeutige Festsetzungen hinsichtlich der künftig bebaubaren Flächen. Eine Bebauung der rückwärtigen (Garten-) Flächen wird künftig nicht zulässig sein, da hier keine Baugrenzen festgesetzt werden.

Eine Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet wäre möglich. Da zur Erreichung der Planungsziele – der Sicherung der vorhandenen hufeisenförmigen Straßenrandbebauung, dem Erhalt des gartenstädtischen Siedlungscharakters mit zusammenhängenden privaten Grünflächen in den Innenbereichen sowie dem Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen im südlichen und westlichen Plangebiet als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet –

F) Ausgenommen davon könnten aus unserer Sicht direkte Anbauten in ein- bis zweigeschossiger Form und begrenztem Ausmaß sein, die an das bereits bestehende Hauptgebäude anschließen. Solche Beispiele gibt es aktuell an verschiedenen Häusern, die in der Regel eine Grundfläche von 25 Qm nicht überschreiten. Hier sollte behutsam vorgegangen werden.

Mit freundlichem Gruß

xxx

Anlage 1

aber die eindeutige Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen als ausreichend angesehen wird, wurde auf weitergehende Festsetzungen wie z.B. Grünflächen verzichtet.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich ganz überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand und lassen dabei maßvolle Um-/ bzw. Neubauten zu. Auf eine zusätzliche Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet; in diesem Punkt richtet sich die Zulässigkeit künftig nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben u.a. nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen dahingehend geregelt, dass Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nur hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Ausnahmen hiervon wurden für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen festgesetzt.